



Haryana Government Gazette

EXTRAORDINARY

Published by Authority

© Govt. of Haryana

No. 160-2021/Ext.] CHANDIGARH, WEDNESDAY, SEPTEMBER 29, 2021 (ASVINA 7, 1943 SAKA)

हरियाणा सरकार

नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग

तथा

स्थानीय शहरी निकाय विभाग

अधिसूचना

दिनांक 29 सितम्बर, 2021

संख्या सी.सी.पी.(एनसीआर)/डी.डी.पी./बरवाला(हिसार)/2021/1554.— हरियाणा अनुसूचित सड़क तथा नियन्त्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन अधिनियम, 1963 (1963 का पंजाब अधिनियम 41), की धारा 5 की उप-धारा (4) तथा हरियाणा नगरपालिका अधिनियम, 1973 (1973 का 24), की धारा 203 (ग) की उप-धारा (5) द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, हरियाणा के राज्यपाल, इसके द्वारा अनुबन्ध 'ख' में विनिर्दिष्ट नियन्त्रित क्षेत्र को लागू किये जाने के लिए प्रस्तावित अनुबन्ध 'क' तथा 'ख' में दिये गये निर्बन्धनों तथा शर्तों सहित प्रारूप विकास योजना 2041 ईस्वी बरवाला उन सभी व्यक्तियों की जानकारी के लिए, जिनके इससे प्रभावित होने की संभावना है, प्रकाशित करते हैं।

इसके द्वारा नोटिस दिया जाता है कि इस अधिसूचना के राजपत्र में प्रकाशन की तिथि के तीस दिन की अवधि की समाप्ति पर अथवा इसके पश्चात, सरकार, प्रारूप विकास योजना पर, ऐसे आक्षेपों अथवा सुझावों सहित, यदि कोई हो, जो कि निदेशक, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, हरियाणा, (मुख्य संयोजक योजनाकार, एन.सी.आर. को संबोधित), द्वितीय तल, ब्लॉक-ए, नगर योजना भवन, प्लॉट संख्या 3, सेक्टर 18, चंडीगढ़ को नगरपालिका समिति की सीमाओं के बाहर पड़ने वाले क्षेत्र के लिए तथा निदेशक, शहरी स्थानीय निकाय विभाग हरियाणा, बेज नं० 11-14, सेक्टर -4, पंचकूला को नगरपालिका समिति की सीमाओं के अन्दर पड़ने वाले क्षेत्र के लिए लिखित रूप में किसी व्यक्ति से प्रारूप विकास योजना-2041 ईस्वी बरवाला, जिला हिसार के सम्बन्ध में इस प्रकार विनिर्दिष्ट अवधि की समाप्ति से पूर्व प्राप्त किये जाये, विचार करेगी।

ड्राईंग

- विद्यमान भूमि उपयोग योजना ड्राईंग संख्या डी.टी.पी.(एच) 3573/2012, दिनांक 26 सितम्बर, 2012.
- प्रारूप विकास योजना 2041 ईस्वी बरवाला ड्राईंग संख्या डी.टी.पी.(एच) 3679/2019, दिनांक 2 जुलाई, 2019/21 अक्टूबर, 2020.

अनुबन्ध क

नियन्त्रित क्षेत्र बरवाला के लिये प्रारूप विकास योजना-2041 ईस्वी पर व्याख्यात्मक टिप्पण

1. परिचय:

बरवाला शहर में और उसके आसपास किए गए उत्खनन से प्राचीन हड़प्पा संस्कृति के साथ जुड़ाव का पता चलता है। शहर की आकृति विज्ञान संकीर्ण गलियों, पुराने विराम, मस्जिद और स्थानीय गड्ढों द्वारा चिह्नित है, जो तालाबों का आकार ले चुके हैं।

2. अवस्थिति और क्षेत्रीय प्रतिवेश:

बरवाला शहर, समुद्र तल से 214 मीटर की ऊँचाई पर 29° 21' उत्तरी अक्षांश और 75° 54' पूर्वी देशांतर पर स्थित है। बरवाला पुराना शहर है जो कि जिला मुख्यालय से 30 किलोमीटर की दूरी पर राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या-52 व जाखल-हिसार रेलवे लाइन पर स्थित है। बरवाला आसपास के कस्बे जैसा कि उकलाना, हांसी, अग्रोहा, जींद, हिसार तथा आसपास के गांवों से अच्छी तरह से जुड़ा हुआ है। बरवाला शहर हिसार जिले का उप-मण्डल मुख्यालय है।

3. भौगोलिक स्थिति:

बरवाला शहर और आसपास का क्षेत्र सिंधु-गंगा के मैदान का हिस्सा है। उत्तर-पूर्व से दक्षिण-पश्चिम का क्षेत्र लगभग समतल उपजाऊ मैदान है जिसमें कहीं-कहीं पर हल्की ढलान वाले रेत के टीले मौजूद हैं। यहां की मिट्टी रेतीली दोमट प्रकार की है और इसकी हाईड्रोजन की क्षमता 7.0 से 8.5 तक है, जो फसलों के लिए उपयुक्त है। बरवाला शहर की एक अन्य विशेषता कई जल निकाय हैं जिन्हें स्थानीय भाषा में 'जोहड़' कहा जाता है। कस्बे से गुजरने वाली छोटी आंतरिक नालियाँ अपने बहाव को पूर्वोक्त जल निकायों में छोड़ती हैं और ये सतह अपवाह के लिए जलाशय के रूप में भी काम करती हैं। औसत भूजल स्तर की गहराई 5 से 15 मीटर के मध्य होती रहती है। जहां तक भूमिगत जल के दोहन की बात है तो बरवाला खण्ड को केंद्रीय भूजल बोर्ड द्वारा सुरक्षित श्रेणी में रखा गया है। यहां पर औसत वार्षिक वर्षा 330 मिलीमीटर होती है।

4. जलवायु:

यहां की जलवायु गर्मियों में बहुत गर्म तथा सर्दियों में बहुत सर्द रहती है। गर्मियों के दौरान दिन का अधिकतम तापमान 40 से 46 डिग्री सेल्सियस के बीच बदलता रहता है। सर्दियों के दौरान इसकी सीमा 1.5 डिग्री से 4 डिग्री सेल्सियस के बीच होती है। मई से जुलाई के मध्य हवाएँ तेज और लगातार चलती हैं। आम तौर पर ग्रीष्म मानसून के दक्षिण-पश्चिम प्रवाह से जुलाई से सितंबर के बीच बारिश होती है। यहां बीच-बीच में धूल भरी आंधियाँ चलना आम है।

5. अवसंरचना की उपलब्धता:

(क) उपयोगिताएँ:

बिजली की आपूर्ति—बरवाला शहर की मौजूदा बिजली की मांग बरवाला शहर में स्थित 66 किलोवोल्ट विद्युत सबस्टेशन के माध्यम से और राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या-52 पर बरवाला शहर के बाहरी इलाके में स्थित 132 किलोवोल्ट सब-स्टेशन से प्राप्त होती है। एक 1200 मेगावाट का थर्मल पावर प्लांट बरवाला शहर के पास गांव खेदड़ में स्थित है। यद्यपि, शहरी क्षेत्रों के साथ-साथ ग्रामीण क्षेत्रों में भी शत-प्रतिशत विद्युतीकरण किया जा चुका है, फिर भी मांग और आपूर्ति के अंतर के कारण बिजली की आपूर्ति पूरा समय उपलब्ध नहीं हो पाती है।

जल आपूर्ति—बरवाला शहर और उसके आस-पास के गाँवों की पेयजल आपूर्ति की देखभाल जन स्वास्थ्य अभियांत्रिकी विभाग द्वारा की जा रही है। जल आपूर्ति का मुख्य स्रोत नहरों पर आधारित है। जन स्वास्थ्य अभियांत्रिकी विभाग ने मौजूदा पानी की मांग को पूरा करने के लिए बरवाला शहर में दो जल घरों का निर्माण किया गया है।

मल जल तंत्र व जल निकासी—बरवाला शहर का लगभग 25 प्रतिशत क्षेत्र मल जल प्रणाली से जुड़ा हुआ है। जन स्वास्थ्य अभियांत्रिकी विभाग ने गाँव ढाणी गारन में 60 लाख लीटर प्रति दिन क्षमता का मल जल शोधन संयंत्र का निर्माण किया है। शहर के बाकी हिस्सों के लिए सीवेज को खुले नाले में उतारा जाता है जो मौजूदा जल निकायों (जोहड़) में अपने लोड का निर्वहन करते हैं। बरवाला शहर में जल निकासी की उचित व्यवस्था नहीं है। बारिश के मौसम के दौरान छोटे आंतरिक नालों के माध्यम से सतही अपवाह को मौजूदा जल निकायों में छोड़ा जाता है, परिणाम स्वरूप बारिश के मौसम में तालाबों में पानी जमा हो जाता है।

(ख) सामाजिक अवसंरचना:

शैक्षणिक और स्वास्थ्य सुविधा:—वर्तमान में बरवाला शहर की शैक्षिक आवश्यकताओं को पूरा करने के लिए एक राजकीय महाविद्यालय, तीन राजकीय वरिष्ठ माध्यमिक विद्यालय और पांच राजकीय प्राथमिक विद्यालय और निजी क्षेत्र में दस वरिष्ठ माध्यमिक विद्यालय तथा तेरह प्राथमिक विद्यालय हैं। तीस बेड का एक सामुदायिक स्वास्थ्य केंद्र और दस निजी अस्पताल बरवाला शहर में चिकित्सा जरूरतों को पूरा करने के लिए मौजूद हैं।

सामुदायिक सुविधाएँ:—बरवाला शहर और आसपास के क्षेत्र की सामाजिक और मनोरंजक आवश्यकताओं की पूर्ति के लिए चार धर्मशालाएँ, एक सिनेमा हॉल, फायर स्टेशन, दो ग्रिड सब-स्टेशन, एक प्रदर्शनी मैदान और तीन पार्क हैं।

6. कस्बे का आर्थिक आधार:

चूंकि बरवाला की पृष्ठभूमि बहुत उपजाऊ है, इसलिए इसकी अर्थव्यवस्था व्यापार, वाणिज्य और अन्य सेवाओं पर निर्भर करती है। व्यापार और वाणिज्य आने वाले वर्षों में बरवाला शहर की अर्थव्यवस्था में महत्वपूर्ण भूमिका निभाते रहेंगे। हरियाणा राज्य कृषि विपणन मण्डल ने पास के गाँवों और बरवाला शहर की कृषि उपज की बिक्री के लिए बरवाला रेलवे स्टेशन के पास एक अनाज मण्डी और सब्जी मण्डी का निर्माण किया है।

बरवाला शहर में कृषि-आधारित उद्योगों के रूप में कुछ औद्योगिक इकाइयाँ जैसे चावल के मिल, कॉटन मिल, आटा चक्की, आदि हैं। यहां 150 छोटी और कुटीर औद्योगिक इकाइयाँ हैं जो लोहे और स्टील फर्नीचर, सरसों के तेल निकालना आदि जैसे विभिन्न उत्पादों के निर्माण में लगी हुई हैं।

2011 की जनगणना के आंकड़ों के अनुसार, बरवाला शहर की कुल आबादी का 26.7 प्रतिशत यानी 43,384 व्यक्ति कामगार हैं। कुल मुख्य श्रमिकों में से, 1,363 कृषि (प्राथमिक क्षेत्र) में लगे हुए हैं, 266 घरेलू उद्योगों (द्वितीय क्षेत्र) में लगे हुए हैं और 9,183 रोजगार के मामले में, तृतीय क्षेत्र पर निर्भर हैं। यह क्षेत्र कुल मुख्य श्रमिकों में से लगभग 80 प्रतिशत को रोजगार प्रदान करता है।

7. जनसांख्यिकी:

शहर का दशकवार विकास और अनुमानित जनसंख्या नीचे दी गई है:-

वर्ष	जनसंख्या	दशकीय वृद्धि दर (प्रतिशत)
1971	16,917	—
1981	17,648	4.32
1991	24,891	41.04
2001	33,132	33.11
2011	43,384	30.94
2021	56,833	31.00
2031	77,293	36.00
2041	1,10,000	42.32
	लगभग 1,10,000	

यह उपरोक्त तालिका में दिए गए आंकड़ों से स्पष्ट है कि यह शहर जनसंख्या की मध्यम वृद्धि दिखा रहा है। राज्य के निम्न और मध्यम संभावित क्षेत्रों में तेजी से औद्योगीकरण और शहरीकरण को प्रोत्साहित करने के लिए राज्य की औद्योगिक नीति को ध्यान में रखते हुए, यह माना गया है कि बरवाला राजीव गांधी थर्मल पावर प्लांट आसपास के क्षेत्र में पावर प्लांट और उसके बाद की गतिविधियों के कारण दशक 2011-2021 और 2021-2041 के दौरान तेज दर से विकसित होगा।

8. वर्तमान परिवहन नेटवर्क:

बरवाला शहर राष्ट्रीय राजमार्ग मुख्यालय 52 पर जिला मुख्यालय से लगभग 30 किलोमीटर की दूरी पर स्थित है। दो प्रमुख राज्य राजमार्ग (अर्थात् राज्य राजमार्ग संख्या 10 और राज्य राजमार्ग संख्या 17 जिनको राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 148 बी. में बदला गया है) बरवाला शहर से गुजरते हुए इसे क्रमशः अग्रोहा, जींद और हांसी शहर को जोड़ते हैं। बरवाला शहर भी हिसार-लुधियाना रेलवे लाइन पर स्थित है और इस प्रकार हिसार, टोहाना, जाखल, संगरूर और लुधियाना को रेलवे के माध्यम से जोड़ता है।

9. प्रस्ताव:

हर शहर की अपनी अनूठी बाधाएं और क्षमताएं होती हैं जो उसके वर्तमान के साथ-साथ भविष्य के विकास को प्रभावित करती हैं। बरवाला शहर के मामले में, शहरीकरण प्रस्तावों को प्रभावित करने वाली बाधाओं और क्षमताओं का विवरण निम्न है:-

(क) बाधाएं:

हिसार-लुधियाना रेलवे लाइन के संदर्भ में मानव निर्मित भौतिक अवरोध की उपस्थिति के कारण बरवाला शहर की वृद्धि पश्चिम की ओर बाधित है। पूर्व प्रवृत्ति के अनुसार, बरवाला शहर दक्षिण की ओर राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 52 के साथ बढ़ रहा है। बरवाला शहर में कोई उचित जल निकासी प्रणाली और सीवरेज प्रणाली मौजूद नहीं है। घरेलू सीवरेज और छोटे आंतरिक नालों के माध्यम से मजबूत जल प्रवाह जो मौजूदा जल निकायों (जोहड़ों) में अपने लोड का निर्वहन करते हैं, समय के साथ समाप्त हो गए हैं और अतिरिक्त भार को अवशोषित करने की उनकी क्षमता भी कम हो गई है। इसके अलावा, बरवाला शहर में पिछले कुछ वर्षों में हुए बेतरतीब विकास ने उचित परिसंचरण पद्धति के नक्शे के निर्माण को एक कठिन प्रस्ताव बना दिया है।

(ख) क्षमताएं:

अपने भौतिक अवरोध के बावजूद, बरवाला शहर पिछले 3 दशकों के दौरान लगभग 30 से 40 प्रतिशत की स्थिर विकास दर के साथ दक्षिण की ओर राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 52 के साथ-साथ काफी बढ़ा है। बरवाला शहर के आसपास के गांवों और राज्य के अन्य शहरों के साथ राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 52, राज्य राजमार्ग संख्या-10 और राज्य राजमार्ग संख्या-148 बी. और लुधियाना-हिसार रेलवे लाइन से अच्छा जुड़ाव है। बरवाला शहर में 66 किलोवोल्ट और 132 किलोवोल्ट के ग्रिड सबस्टेशन के रूप में ही नहीं बल्कि 1200 मेगावाट थर्मल पावर स्टेशन के रूप में पर्याप्त बिजली का बुनियादी ढांचा है, जो कि बरवाला शहर के आसपास के क्षेत्र में स्थित है। इस प्रकार, यहां बिजली गहन उद्योगों की स्थापना के लिए बहुत बड़ी संभावनाएं हैं। इसके अलावा, बरवाला शहर में अतिरिक्त घरेलू पानी की मांग के साथ-साथ उद्योगों की पानी की मांग को पूरा करने के लिए पर्याप्त नहरी पानी की आपूर्ति होती है। गाँव ढाणी गारन में 6 एमएलडी क्षमता के सीवरेज ट्रीटमेंट प्लांट का निर्माण करके जल निकासी और सीवरेज निपटान की समस्या के समाधान के लिए सरकार ने पहले ही कदम उठा लिए हैं। उद्यम प्रोत्साहन नीति 2015 का उद्देश्य राज्य के औद्योगिक रूप से पिछड़े खण्डों/निम्न और मध्यम संभावित शहरों में उद्योगों को बढ़ावा देना है। बरवाला में कृषि उद्योगों के लिए बड़ा कच्चा माल है। इसके अलावा, व्यापार और वाणिज्य के पनपने की संभावना है क्योंकि बरवाला शहर विशाल उपजाऊ आंतरिक इलाकों और आसपास के गांवों के लिए व्यापार केंद्र है।

10. भूमि उपयोग प्रस्तावनाएं:

शहर में विभिन्न सामाजिक-आर्थिक गतिविधियों की आवश्यकता को पूरा करने के लिए, भूमि को तर्कसंगत रूप से शहर की प्रकृति, महत्व और समग्र रूप से कार्य करने, रहने और मनोरंजन के स्थानों के बीच संबंध रखते हुए भूमि उपयोगों का आबंटन किया गया है। औसत जनसंख्या वृद्धि दर 47.5 प्रतिशत मानते हुए, बरवाला शहर की जनसंख्या 2041 तक 1,10,000 व्यक्ति होगी। 2011 की जनगणना के आंकड़ों के अनुसार बरवाला नगर की मौजूदा आबादी 43,384 है। इसलिए 66,616 की अतिरिक्त आबादी को समायोजित करने के लिए शहरीकरण के प्रस्ताव बनाए जाने हैं। शहर का मौजूदा क्षेत्र 291 हेक्टेयर है, इस प्रकार, मौजूदा शहर का घनत्व 149 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर है।

शहरीकरण प्रस्तावनाएं प्रति हेक्टेयर 99.82 व्यक्तियों के समग्र शहर घनत्व के साथ 1102 हेक्टेयर (शहर के मौजूदा क्षेत्र सहित) के क्षेत्र में फैले हुए हैं। भूमि उपयोगों का वितरण नीचे दिया गया है: -

क्रम संख्या	भूमि उपयोग	प्रस्तावित क्षेत्र (हेक्टेयर)	विद्यमान क्षेत्र (हेक्टेयर)	कुल क्षेत्र (हेक्टेयर)	प्रतिशतता
1	आवासीय	267.00	291.00	558.00	50.63
2	वाणिज्यिक	19.00	36.00	55.00	4.99
3	औद्योगिक	87.00	—	87.00	7.90
4	परिवहन तथा संचार	52.00	70.00	122.00	11.07
5	जन सुविधाएं	25.00	12.00	37.00	3.36
6	सार्वजनिक तथा अर्ध-सार्वजनिक	100.00	20.00	120.00	10.89
7	खुले स्थान	123.00	—	123.00	11.16
कुल क्षेत्रफल		673.00	429.00	1102.00	100.00

11. विभिन्न भूमि उपयोग का स्थान:**I. आवासीय :**

2041 ईस्वी तक शहर की अनुमानित जनसंख्या 1,10,000 है। वर्ष 2011 में शहर की जनसंख्या 43,384 थी। इस प्रकार, कुल 66,616 व्यक्तियों की आबादी को समायोजित किया जाना है। प्रति हेक्टेयर 250 व्यक्तियों के आवासीय घनत्व को मानते हुए, आवासीय उपयोग के लिए प्रस्तावित कुल क्षेत्र 267 हेक्टेयर में सेक्टर 1-ए-भाग, 1-बी-भाग, 2-भाग, 3-भाग, 5-भाग, 6-भाग और 8-भाग प्रस्तावित हैं।

दोनों ओर से 20 प्रतिशत की विभिन्नता सहित प्रत्येक रिहायशी सेक्टर, ड्राईंग में दर्शायी गई सेक्टर सघनता तथा इसके अतिरिक्त नई एकीकृत अनुज्ञापन पॉलिसी, दीन दयाल जन आवास योजना पॉलिसी तथा अफोर्डेबल ग्रुप हाऊसिंग पॉलिसी में यथा विहित सघनता में विकसित किया जाएगा। 20 प्रतिशत ग्रुप हाऊसिंग कम्प्लोनट पॉलिसी रिहायशी सेक्टर में भी लागू होगी।

उपरोक्त प्रस्ताव के अतिरिक्त, विकास योजना में निम्नलिखित प्रावधान भी किए गए हैं:-

- (क) अतिरिक्त आबादी की आवश्यकता को पूरा करने के लिए प्रस्तावित आवासीय क्षेत्रों में बुनियादी ढांचे के लिए अतिरिक्त क्षेत्र प्रदान किया जाएगा।
- (ख) रिहायशी कालोनियों/सेक्टरों में सड़कों की चौड़ाई 12 मीटर से कम नहीं रखी जायेगी या संबंधित नीति के अनुसार होगी।
- (ग) एक आवासीय कॉलोनी/सेक्टरों में पार्क/खुली जगहों के लिए न्यूनतम क्षेत्र इस तरह से नियोजित किया जाएगा कि यह प्रति व्यक्ति 2.5 वर्ग मीटर के न्यूनतम मानक को पूरा करेगा।

II. वाणिज्यिक :

खुदरा व्यापार राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 52, बरवाला-जींद सड़क और बरवाला-हांसी सड़क के किनारे पट्टी विकास के रूप में पुरानी भीड़-भाड़ वाली सड़कों में केंद्रित है। भविष्य की आवश्यकताओं को पूरा करने के लिए, इस उपयोग के तहत प्रस्तावित कुल क्षेत्र 19 हेक्टेयर में सेक्टर 3 भाग, 5 भाग है। बरवाला शहर में मौजूदा वाणिज्यिक क्षेत्रों के पूरक के लिए, बरवाला-हांसी सड़क के साथ एक वाणिज्यिक पट्टी प्रस्तावित की गई है। सब्जी मंडी (5 एकड़) ऑटो मार्केट (10 एकड़), मीट मार्केट (0.5 एकड़) और अनौपचारिक वाणिज्यिक गतिविधियों (0.5 एकड़) के लिए स्थल को सेक्टर 3 में प्रस्तावित किया गया है।

III. औद्योगिक :

सरकार के स्थिति कारक और औद्योगिक नीति (उद्यम प्रोत्साहन नीति -2015) को ध्यान में रखते हुए, औद्योगिक उपयोग के तहत प्रस्तावित कुल क्षेत्र सेक्टर 6 भाग, 7 और 8 के लिए 87 हेक्टेयर है जो प्रस्तावित परिधीय सड़क पर स्थित है और मौजूदा राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 52 पर प्रस्तावित है। औद्योगिक सेक्टर 7 और 8 के बीच 30 मीटर चौड़ी हरित पट्टी प्रस्तावित की गई है।

IV. परिवहन तथा संचार:

इस उपयोग के लिए आरक्षित कुल क्षेत्रफल 122 हेक्टेयर है। औद्योगिक सेक्टर 7 में ट्रांसपोर्ट नगर/डिपो के लिए 4.50 हेक्टेयर का एक स्थल आरक्षित किया गया है। यह ट्रांसपोर्ट नगर/डिपो 45 मीटर चौड़ी सेक्टर सड़क के साथ पेरीफेरल सड़क के जंक्शन पर स्थित है और यह औद्योगिक सेक्टर 7 तथा बरवाला शहर की लॉजिस्टिक आवश्यकताओं को पूरा करेगा है। लगभग 5 हेक्टेयर का स्थल, सेक्टर 3 की वाणिज्यिक पट्टी में परिधीय सड़क पर बस स्टैंड के लिए आरक्षित किया गया है। वर्तमान में बस स्टैंड मौजूदा शहर के घनी आबादी और भीड़भाड़ वाले हिस्से में राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 52 पर स्थित है।

(क) सड़क तंत्र:

राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 52, जींद-बरवाला-अग्रोहा अनुसूचित सड़क (राज्य राजमार्ग संख्या 10), बरवाला-हांसी सड़क (राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 148 बी) को बरवाला शहर से गुजरने वाले रास्ते के मौजूदा अधिकार के साथ बरकरार रखा गया है। नगरपालिका सीमा के बाहर दोनों तरफ 30 मीटर चौड़ी हरित पट्टी का प्रस्ताव किया गया है। पेरीफेरल सड़क को मौजूदा चौड़ाई सहित वी-2 के रूप में दोनों ओर 30 मीटर चौड़ी हरित पट्टी के साथ प्रस्तावित किया गया है। शहरी प्रस्तावों को भौतिक रूप से जोड़ने और एकीकृत करने के अतिरिक्त, यह सड़क बरवाला शहर को बाईपास करते हुए यातायात को सुरक्षित और तेज गति प्रदान करेगी। उपर्युक्त परिधीय सड़क के संरक्षण को भारत के राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण द्वारा अधिग्रहित बरवाला बाईपास के संरक्षण के साथ संरेखित किया गया है। सेक्टर विभाजक सड़कों को क्रमशः वी-3 और वी-3(ए) के रूप में निर्दिष्ट किया गया है, जिसकी चौड़ाई 45 मीटर और 30 मीटर है। वी-3(ए) सड़क के साथ 30 मीटर चौड़ी हरित पट्टी दी गई है। विभिन्न सड़कों के लिए भूमि आरक्षण नीचे दिया गया है:-

क्रम संख्या	प्रकार	नाम	भूमि आरक्षण
1.	वी-1	हिसार-अम्बाला सड़क (राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या-52)	वर्तमान चौड़ाई, दोनों ओर 30 मीटर चौड़ी हरित पट्टी के साथ (नगरपालिका सीमा से बाहर)
2.	वी-2	परिधीय सड़क	वर्तमान चौड़ाई दोनों ओर 30 मीटर चौड़ी हरित पट्टी के साथ
3.	वी-1(ए)	बरवाला-हांसी राष्ट्रीय राजमार्ग (148-बी.)	वर्तमान चौड़ाई दोनों ओर 30 मीटर चौड़ी हरित पट्टी के साथ (नगरपालिका सीमा से बाहर)
4.	वी-1बी	अनुसूचित सड़क (बरवाला-अग्रोहा, बरवाला-जीन्द)	वर्तमान चौड़ाई दोनों ओर 30 मीटर चौड़ी हरित पट्टी के साथ (नगरपालिका सीमा से बाहर)
5.	वी-3	सेक्टर रोड	45 मीटर चौड़ी
6.	वी-3(ए)	सेक्टर रोड	30 मीटर चौड़ाई के साथ 30 मीटर हरित पट्टी उत्तर-पश्चिम की तरफ

(ख) ओवर ब्रिज और इंटरचेंज:

लुधियाना-हिसार रेलवे लाइन और राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या-52 के चौराहे पर रेलवे ऊपर गामी पुल प्रस्तावित किया गया है। उपरोक्त रेलवे ऊपर गामी पुल राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या-52 पर यातायात को सुरक्षित और तेज गति प्रदान करेगा।

V. सार्वजनिक उपयोगिताएं:

शहर की अनुमानित आबादी के लिए राजली माइनर से पीने का पानी उपलब्ध कराया जाएगा। अनुमानित आबादी के लिए पानी की मांग और बिजली की मांग को पूरा करने के लिए, सेक्टर 6 और सेक्टर 1-ए में सार्वजनिक उपयोगिताओं के लिए 25 हेक्टेयर क्षेत्र को आरक्षित किया गया है, इसके अलावा, अतिरिक्त जल कार्यों के निर्माण के लिए 12.30 एकड़ का क्षेत्र आरक्षित किया गया है, जो कृषि क्षेत्र में राजली माइनर और बरवाला-जींद सड़क के चौराहे पर है। इसके अलावा, कृषि क्षेत्र में गांव ढाणी गारन में सीवरेज ट्रीटमेंट प्लांट के निर्माण के लिए 8 हेक्टेयर का क्षेत्र आरक्षित किया गया है और कृषि क्षेत्र में गुराना सड़क के साथ 4.50 हेक्टेयर भूमि श्मशान के लिए आरक्षित है। प्रचलित हवा की दिशा को ध्यान में रखते हुए, बरवाला-खरकड़ा गांव संपर्क सड़क पर कृषि क्षेत्र में एक ठोस अपशिष्ट निपटान स्थल प्रस्तावित किया गया है।

VI. सार्वजनिक और अर्ध सार्वजनिक उपयोग:

एक लघु सचिवालय और अन्य सरकारी कार्यालयों के साथ न्यायिक परिसर को सेक्टर 2 में राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या-52 और परिधीय सड़क के जंक्शन पर प्रस्तावित किया गया है। इसके अलावा सेक्टर 4 में सार्वजनिक और अर्ध सार्वजनिक उपयोगों के लिए भी आरक्षित है, जो परिधीय सड़क और प्रस्तावित 45 मीटर चौड़ी सेक्टर विभाजक सड़क पर स्थित है। इस भूमि के उपयोग के लिए आरक्षित कुल क्षेत्र 100 हेक्टेयर है।

VII. पार्क और खुली जगह:

खुली जगहों और हरित पट्टी के लिए कुल 123 हेक्टेयर क्षेत्र प्रस्तावित है। सेक्टर 1-ए और सेक्टर 6 में 29 हेक्टेयर का स्थल खुली जगह के लिए आरक्षित किया गया है, जो प्रस्तावित परिधीय सड़क पर स्थित है। एक अन्य स्थल लगभग 3.50 हेक्टेयर (8.65 एकड़) क्षेत्र परिधीय सड़क के साथ सेक्टर 2 में बहुउद्देशीय मैदान के लिए आरक्षित किया गया है और सेक्टर 1-बी में स्टेडियम के लिए 11.40 हेक्टेयर रखा गया है। उपरोक्त के अलावा, नगरपालिका सीमा से बाहर राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या-52, हिसार-लुधियाना रेलवे लाइन, बरवाला-जींद अनुसूचित सड़क (राज्य राजमार्ग-10), बरवाला-अग्रोहा अनुसूचित सड़क (राज्य राजमार्ग 10), बरवाला-हांसी सड़क (राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 148 बी) के साथ-साथ 30 मीटर चौड़ी हरित पट्टी प्रस्तावित की गई हैं। सेक्टर 7 और सेक्टर 1 (भाग) के बीच 30 मीटर चौड़ी सेक्टर विभाजक सड़क, औद्योगिक सेक्टर 7 और सेक्टर 8 के बीच 30 मीटर चौड़ी हरित पट्टी दी गई हैं। उपरोक्त के अलावा, 18 हेक्टेयर को भूजल का पुनर्भरण के जल निकायों के लिए आरक्षित किया गया है।

VIII. कृषि अंचल:

शहरीकरण प्रस्तावना के चारों ओर का बाकी क्षेत्र कृषि क्षेत्र के रूप में आरक्षित किया गया है, लेकिन इस क्षेत्र के अन्दर अनिवार्य भवन निर्माण एवं विकास समाप्त नहीं होगा, जैसा कि आबादी के समीप वर्तमान गांव का विस्तार, यदि यह विस्तार सरकार द्वारा अनुमोदित या प्रायोजित किसी परियोजना के अन्तर्गत है और कृषि के रख रखाव और सुधार के लिए आवश्यक अन्य सहायक एवं संबन्ध सुविधाओं के किया जाता है।

अंचल विनियम:-

भूमि उपयोग सम्बन्धी प्रस्तावों को अंचल विनियम (अनुबंध ख) बनाते हुए वैध बनाया जा रहा है, जो इस विकास योजना का भाग है। ये विनियम भूमि उपयोग में परिवर्तन तथा विकास के मानकों को शासित करेंगे। इनमें उन संबद्ध तथा गौण भू उपयोगों का विस्तृत ब्यौरा दिया जाएगा, जो विभिन्न मुख्य भूमि उपयोगों में अनुमत होंगे तथा नियत किया जाएगा कि सभी भूमि उपयोग परिवर्तन तथा विकास, विकास योजना में दर्शाए गए ब्यौरे के अनुसार होंगे, यथानुसार यह सुनिश्चित किया जाए।

अनुबन्ध ख**अंचल विनियम:-**

ड्राईंग संख्या, डीटीपी(एच) 3679/2019, दिनांक 2 जुलाई, 2019/21 अक्टूबर, 2020 में दर्शाये अनुसार बरवाला के नियंत्रित क्षेत्र में भूमि उपयोग तथा विकास को शासित करना।

I. सामान्य :-

- (1) बरवाला के नियंत्रित क्षेत्र के लिए प्रारूप विकास योजना का भाग रूप बनने वाले इन अंचल विनियमों को बरवाला के नियंत्रित क्षेत्र के प्रारूप विकास योजना के अंचल विनियम कहा जायेगा।
- (2) इन विनियमों की अपेक्षाएं, प्रारूप विकास योजना में शामिल समूचे क्षेत्र की सीमा तक होंगी तथा हरियाणा अनुसूचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बंधन अधिनियम, 1963 (1963 का पंजाब अधिनियम 41), और हरियाणा नगरपालिका अधिनियम, 1973 (1973 का 24), की धारा 203 (ग) और उसके अधीन बनाये गए नियमों की आवश्यकता के अतिरिक्त होगी।

II. परिभाषाएँ:

इन विनियमों में,—

- (क) 'कृषि आधारित उद्योग' से अभिप्राय है, ऐसी औद्योगिक इकाई, जो खाद्यान्न, फलों या कृषि अपशिष्ट का उपयोग कच्चे माल के रूप में करती है;
- (ख) 'अनुमोदित' से अभिप्राय है, सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित;
- (ग) 'भवन संहिता' से अभिप्राय है, हरियाणा भवन संहिता, 2017;
- (घ) 'भवन नियमों' से अभिप्राय है, नियमों के भाग VII में अन्तर्विष्ट नियम;
- (ङ) 'साईबर सिटी' से अभिप्राय है, केन्द्रकीय सूचना प्रौद्योगिकी परिकल्पना के लिए विकसित और कम्पनियों/सूचना प्रौद्योगिकी आधारित सेवाओं के माध्यम तथा बड़े साफ्टवेयर उत्पन्न किए जाने के लिए अति उच्चतम गुणवत्ता का मूलभूत ढांचा, उत्तम परिस्थितियाँ और उच्च गति संचार से आत्मनिर्भर परिपूर्ण शहर, जहाँ विनिर्माण ईकाईयों को अनुमत नहीं किया जाएगा;
- (च) 'साईबर पार्क/सूचना प्रौद्योगिकी पार्क' से अभिप्राय है, वह क्षेत्र जो केवल साफ्टवेयर विकास सम्बन्धी क्रिया-कलापों का पता लगाने तथा सूचना प्रौद्योगिकी को समर्थ बनाने वाली सेवाओं के लिए विकसित हों, इसमें किसी भी प्रकार के विनिर्माण (असम्बलिंग क्रियाकलापों सहित) की अनुमति प्रदान नहीं की जाएगी;
- (छ) 'ड्राईंग' से अभिप्राय है, ड्राईंग संख्या डीटीपी(एच)3679/2019, दिनांक 2 जुलाई, 2019/21 अक्टूबर, 2020;
- (ज) 'व्यापक उद्योग' से अभिप्राय है, ऐसा उद्योग जो सरकार की अनुमति से स्थापित किया जाये और जो व्यापक हो, जिसमें 100 से अधिक कामगार नियुक्त हों तथा जिसमें ईंधन चालित शक्ति का प्रयोग किया जाये बशर्ते कि इसमें किसी प्रकार के हानिकारक तत्व न हों;
- (झ) 'फार्म गृह' से अभिप्राय है, किसी फार्म के स्वामी द्वारा अपनी भूमि पर निम्नलिखित प्रयोजनार्थ निर्मित घर —
 - (i) निवास यूनिट अर्थात् मुख्य उपयोग;
 - (ii) फार्म छायाबान अर्थात् गौण उपयोग।

टिप्पणः—

- (1) फार्म गृह का निर्माण 'कृषि अंचल में आबादी देह से बाहर फार्म गृहों की व्यवस्था' संबंधी खण्ड XIX के अधीन दिये गये निर्बन्धनों से शासित होगा;
 - (2) 'फार्म शैड' 'भवन नियंत्रण और स्थल विशिष्टियाँ', के सम्बन्ध में खंड XIX में उल्लेखित निर्बन्धनों द्वारा शासित होंगे।
- (ज) 'फर्श क्षेत्र अनुपात' से अभिप्राय है, सभी मंजिलों के कुल आच्छादित क्षेत्र तथा सौ के गुणक को प्लाट क्षेत्र से विभाजित करते हुए प्राप्त किया गया भागफल, अर्थात् :-

$$\text{फर्श क्षेत्र अनुपात} = \frac{\text{कुल आच्छादित क्षेत्र}}{\text{प्लाट क्षेत्र}} \times 100$$

फर्श क्षेत्र अनुपात की गणना के प्रयोजन के लिए, कैंटिलीवर अनुमत छत प्रोजेक्शनों, लिफ्ट कमरा, ममटी, छज्जा, तहखाना या कोई फर्श यदि पार्किंग, सेवाओं और भंडारण, केवल पार्किंग/पैदल यात्री प्लाजा के लिए उपयोग हेतु प्रस्तावित स्टिलट क्षेत्र, (खुला), खुली सीढ़ी (ममटी के बिना), पहुँच के साथ या के बिना, छत अग्नि सीढ़ी, अलिंद पानी की टंकी, अनुमत आकार के खुला आंगन के लिये उपयोग किया गया है, फर्श क्षेत्र अनुपात में गिना नहीं जाएगा:

परंतु स्टिलट से अगली मंजिल तक शाफ्ट, शूटस, लिफ्ट वैल तथा सीढ़ी के अधीन क्षेत्र, भूमि तल से फर्श क्षेत्र अनुपात केवल एक बार गिना जाएगा:

परंतु यह और कि यदि वेंटिलेशन शाफ्ट क्षेत्र तीन वर्ग मीटर से अधिक है, तो यह फर्श क्षेत्र अनुपात में नहीं गिना जाएगा;

- (ट) 'ईंधन स्टेशन' से अभिप्राय है, ईंधन भरने वाला स्टेशन जो ऑटोमोबाइल के लिए ईंधन की खुदरा आपूर्ति प्रदान करता है, जिसमें पेट्रोल पम्प, सी.एन.जी. स्टेशन, जैव-ईंधन, चार्जिंग स्टेशन, बैटरी उपलब्ध स्टेशन आदि शामिल हैं;
- (ठ) 'हरित पट्टी' से अभिप्राय है, विकास योजना में दर्शाए गए सेक्टर/मुख्य सड़कों के साथ-साथ भूमि की पट्टियाँ जो मुख्यतः भविष्य में इन सड़कों को चौड़ा करने अथवा आवश्यक सेवाएं उपलब्ध कराने हेतु होंगी;
- (ड) 'वर्ग आवास' से अभिप्राय है, रिहायशी प्रयोजन के लिए फ्लैटों के रूप में डिजाईन तथा विकसित किये गये भवन या वर्ग आवास का अनुषंगी कोई भवन;

- (ढ) 'भारी उद्योग' से अभिप्राय है, सरकार की अनुमति से सार्वजनिक या अर्ध-सार्वजनिक या निजी क्षेत्र में स्थापित किया गया उद्योग (प्लान्ट, मशीनरी इत्यादि की लागत जैसा कि सरकार की उद्योग नीति में परिभाषित हो);
- (ण) 'सूचना प्रौद्योगिकी औद्योगिक ईकाई' से अभिप्राय है, हरियाणा सरकार की सूचना प्रौद्योगिकी नीति, 2000 के अनुबन्ध में तथा इस अधिसूचना के परिशिष्ट-1 में शामिल उद्योगों की श्रेणियां तथा/ अथवा जो हरियाणा सरकार द्वारा, समय-समय पर परिभाषित की जाये;
- (त) 'टांड या पुश्तवान' से अभिप्राय है, कमरे के अन्दर बनाए गए अनुलम्ब खम्भे को छोड़कर, किसी भी स्वरूप की शैल्फ जैसे बहिर्गत भाग, बशर्ते जिसका बहिर्गत भाग एक मीटर से अधिक चौड़ा न हो।
- (थ) 'हल्के उद्योग' से अभिप्राय है, ऐसा उद्योग जिसके कारण हानिकारक या घृणाजनक शोर, धुआं, गैस, भॉप गन्ध, धूल, बहिःस्राव और कोई अन्य अत्यधिक डिग्री का प्रदूषण न हो और बिजली द्वारा चालित हों;
- (द) 'स्थानीय सेवा उद्योग' से अभिप्राय है, ऐसा उद्योग जिसका विनिर्मित माल और उत्पादन प्रायः स्थानीय क्षेत्र के भीतर उपभोग किया जाता हो, उदाहरणार्थ बेकरियां, आईस्क्रीम विनिर्माण, वातित जल, बिजली से चलने वाली आटे की चक्कियां, लॉड्री, ड्राईक्लीनिंग और रंगाई, स्वचालित गाड़ियों, स्कूटर तथा साईकलों की मरम्मत तथा सर्विस, घरेलू बर्तनों की मरम्मत, जूते बनाना और उनकी मरम्मत, ईंधन डिपो आदि बशर्ते कि उनमें किसी ठोस ईंधन का प्रयोग न किया जाता हो;
- (ध) 'अटारी' से अभिप्राय है, अधिकतम 1.5 मीटर की ऊँचाई सहित अवशिष्ट स्थल पर दो मंजिलों के बीच का मध्यवर्ती स्थल तथा जो केवल भंडारण प्रयोजन हेतु निर्मित की गई है अथवा अपनाई गई है;
- (न) 'वास्तविक तिथि' से अभिप्राय है, घोषित किए गए निम्नलिखित नियंत्रित क्षेत्रों की अधिसूचना के प्रकाशन की तिथि;

क्रम संख्या	नियंत्रित क्षेत्र का नाम अधिसूचना संख्या	वास्तविक तिथि
1	हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग अधिसूचना संख्या सी0 सी0 पी0 (एन0 सी0 आर0) एच0 एस0 आर0/बी डब्ल्यू एल-सी0 ए0-2010/507, दिनांक 17 फरवरी, 2010 द्वारा जारी तथा 17 फरवरी, 2010 को राजपत्र में प्रकाशित नियंत्रित क्षेत्र ।	17 फरवरी, 2010

- (प) 'मध्यम उद्योग' से अभिप्राय है, हल्का उद्योग तथा स्थानीय सेवा उद्योग के अलावा सभी उद्योग और जो घृणाजनक और खतरनाक गंध तथा दुर्गन्ध न फैलाते हों;
- (फ) 'परछत्ती तल' से अभिप्राय है, निम्न मंजिल का 1/2 (आधा) तक के सीमित क्षेत्र सहित तथा न्यूनतम ऊँचाई 2.3 मीटर सहित दो मंजिलों के बीच कोई मध्यवर्ती तल और ऊपरी तल स्तर से 2.3 मीटर (स्पष्ट ऊँचाई) से कम नहीं होगा;
- (ब) नियंत्रित क्षेत्र में किसी भूमि अथवा भवन के संबंध में 'अननुरूप उपयोग' से अभिप्राय है, ऐसी भूमि अथवा भवन जो विकास योजना में क्षेत्र के उस भाग के लिए विनिर्दिष्ट मुख्य भूमि उपयोग के विपरीत हों;
- (भ) 'घृणाजनक या परिसंकटमय उद्योग' से अभिप्राय है, सरकार की अनुमति से स्थापित किया गया उद्योग और जिसमें अत्यधिक पूंजी लगी हो। जिसमें अत्यधिक धुआं, शोर, स्पन्दन, दुर्गन्ध, अप्रिय या हानिकारक बहिःस्राव, विस्फोटक, ज्वलनशील सामग्री इत्यादि और समुदाय के स्वास्थ्य और सुरक्षा के लिए अन्य खतरनाक तत्व शामिल हों;
- (म) 'सार्वजनिक उपयोगिता सेवा भवन' से अभिप्राय है, ऐसा भवन जो सार्वजनिक उपयोगिता सेवाओं को चलाने के लिए अपेक्षित हो, जैसे जल सप्लाई, जल-निकास, बिजली, डाक तथा तार तथा परिवहन तथा दमकल केन्द्र सहित कोई नगरपालिका सेवा;
- (य) 'नियमों' से अभिप्राय है, पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन अधिनियम, 1963 (1963 का पंजाब अधिनियम 41) तथा हरियाणा नगरपालिका अधिनियम, 1973 (1973 का 24) के अधीन बनाये गये नियम;
- (य क) 'सेक्टर क्षेत्र', 'कॉलोनी क्षेत्र' और 'टी. पी. स्कीम क्षेत्र' से अभिप्राय है, विकास योजना में ऐसे रूप में दर्शाये गये सेक्टर क्षेत्र या कॉलोनी क्षेत्र;

व्याख्या:-

- (1) इस परिभाषा में 'सेक्टर क्षेत्र' या 'कालोनी क्षेत्र' या 'टी.पी. क्षेत्र' से अभिप्राय है, सेक्टर या कालोनी का क्षेत्र जो कालोनी/सेक्टर/टी.पी.स्कीम की अनुमोदित अभिन्यास योजना पर ड्राईंग में दर्शाया गया है जिसमें सेक्टर या कालोनी या टी.पी.स्कीम, जैसे भी स्थिति हो, में भवन विकास के लिए अनुपयुक्त क्षेत्र शामिल नहीं है;

- (2) मुख्य सड़कों तथा उनकी निकटवर्ती हरित पट्टी, यदि कोई हो, के अधीन आने वाले क्षेत्र का 50 प्रतिशत लाभ प्लाटिड/गुप आवास कालोनी की दशा में प्लाटऐबल क्षेत्र/फर्श क्षेत्रफल अनुपात के लिए अनुज्ञात किया जायेगा;
- (3) औद्योगिक कालोनी/सेक्टर से भिन्न कालोनी या सेक्टर की विन्यास योजना में, सड़कों, खुले स्थानों, विद्यालयों, सार्वजनिक तथा सामुदायिक भवन तथा अन्य सामूहिक उपयोगों के लिए आरक्षित भूमि कालोनी/सेक्टर के अधीन भूमि के कुल क्षेत्र के 45 प्रतिशत से कम नहीं होगी।
- (4) सेक्टर सघनता या कालोनी सघनता की संगणना के प्रयोजनों के लिए यह माना जायेगा कि सेक्टर क्षेत्र या कालोनी क्षेत्र का 50 प्रतिशत आवासीय प्लॉटों के लिए उपलब्ध होगा जिसमें गुप आवास के अधीन क्षेत्र भी शामिल होगा तथा प्रत्येक भवन प्लॉट औसतन प्रत्येक तीन निवास ईकाइयों में 4.5 व्यक्ति प्रति निवास ईकाई या 13.5 व्यक्ति भवन प्लॉट या कालोनी/गुप आवास समूह की अंचल योजना में यथा सम्मिलित होगा। तथापि, दुकान तथा आवासीय प्लॉट के मामले में केवल एक निवास ईकाई मानी जायेगी;
- (5) उपरोक्त दी गई किसी बात के होते हुए भी, विनिर्दिष्ट पॉलिसी जैसे नई एकीकृत अनुज्ञापन पॉलिसी के अधीन अनुमोदित परियोजनाएं, प्लॉटऐबल क्षेत्र की बजाय फर्श क्षेत्र अनुपात तथा सघनता पैरामीटर से शासित होंगी;

(य ख) 'सेक्टर सघनता', 'कॉलोनी सघनता' और 'टी. पी. स्कीम सघनता', से अभिप्राय है, उस सेक्टर क्षेत्र या कॉलोनी क्षेत्र या टी. पी. स्कीम क्षेत्र, जैसी भी स्थिति हो, में प्रति हैक्टेयर व्यक्तियों की संख्या;

(य ग) 'स्थल आच्छादन' से अभिप्राय है, भवन के भूतल क्षेत्र और स्थल क्षेत्र द्वारा आच्छादित क्षेत्र के बीच प्रतिशतता में अभिव्यक्त अनुपात;

(य घ) 'लघु उद्योग' से अभिप्राय है, ऐसी औद्योगिक इकाई जो उद्योग विभाग द्वारा लघु उद्योग के रूप में पंजीकृत हो;

(य ड.) 'कृषि उपयोग साधन' से अभिप्राय है, ऐसा विकास तथा गतिविधियां, जो कृषि संबंधी कार्यों को करने में सहायक रूप में अपेक्षित है, जैसे कि नलकूप, पम्प, चैम्बर, वायु चक्की, सिंचाई, नाले, पक्के प्लेटफार्म, बाड़ लगाना तथा चारदीवारी बनाना, जल नलके आदि;

(य च) 'अधिनियम', 'कालोनी', 'उप-निवेशक', 'विकास योजना', 'सेक्टर' और 'सेक्टर योजना' शब्दों का वही अर्थ होगा, जो उन्हें पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बंधन अधिनियम, 1963 (1963 का पंजाब अधिनियम 41) और नियम, 1965 तथा हरियाणा नगरपालिका अधिनियम, 1973 (1973 का 24) तथा इसके अधीन बनाए गए नियम में दिया गया है;

(य छ) किन्हीं अन्य अभिव्यक्तियों का वही अर्थ होगा, जो उन्हें पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बंधन अधिनियम, 1963 (1963 का पंजाब अधिनियम 41) तथा हरियाणा नगरपालिका अधिनियम, 1973 (1973 का 24) तथा इनके अधीन बनाए गए नियमों में दिया गया है।

III. मुख्य भूमि उपयोग/अंचल:-

- (1)
 - (i) रिहायशी अंचल
 - (ii) वाणिज्यिक अंचल
 - (iii) औद्योगिक अंचल
 - (iv) परिवहन तथा संचार अंचल
 - (v) जन उपयोगिता अंचल
 - (vi) सार्वजनिक तथा अर्ध-सार्वजनिक अंचल
 - (vii) खुले स्थान अंचल
 - (viii) कृषि अंचल

(2) मुख्य भूमि उपयोगों का वर्गीकरण परिशिष्ट 'क' के अनुसार है।

IV. सेक्टरों में विभाजन:-

उपर्युक्त अंचल विनियमन-III में क्रम संख्या-(i) से (vii) पर वर्णित मुख्य भूमि उपयोग, जो भवन प्रयोजनार्थ भूमि उपयोग हैं, जिन्हें ड्राईंग में दर्शाए अनुसार सेक्टरों में विभाजित किया गया है और प्रत्येक सेक्टर को ड्राईंग में दिखाये अनुसार एक निश्चित संख्या दी गई है।

V. मुख्य उपयोगों में विस्तृत भूमि उपयोग :-

मुख्य, सहायक तथा गौण उपयोग जो इन विनियमों तथा नियमों के अन्य अपेक्षाओं के अध्याधीन हैं, को मुख्य भूमि उपयोग अंचल में अनुमति दी जा सकती है, उनकी सूची परिशिष्ट ख पर दी गई है जो इन विनियमों के साथ जोड़े गये हैं।

VI. विकास के लिए अनुपयुक्त सेक्टर:-

विभिन्न सेक्टरों में भवन परियोजनाएँ, भूमि उपयोग के लिए आरक्षण होते हुए भी, निदेशक, नियंत्रित क्षेत्र के सघन तथा कृषि-विकास के दृष्टिगत अपने भूमि उपयोग में किसी प्रकार के परिवर्तन के लिए अथवा उस पर किसी भवन के निर्माण के लिए ऐसे समय तक अनुमति नहीं देगा जब तक वह अपनी संतुष्टि सुनिश्चित नहीं कर लेता है कि इन सेक्टरों के लिए जल सप्लाई, जल मल निकास व्यवस्था तथा अन्य सुविधाएँ, उपलब्ध नहीं हो जाती हैं।

VII. केवल सरकारी उपक्रमों के माध्यम से विकसित किये जाने वाले सेक्टर:-

सरकार अपने द्वारा या उसके अभिकरणों द्वारा, विकास के लिए कोई सेक्टर अधिसूचित कर सकती है, ऐसे मामले में ऐसे सेक्टरों में भूमि उपयोग के परिवर्तन या अनुज्ञप्ति प्रदान करने के लिए आगे कोई भी अनुमति अनुमत नहीं की जाएगी।

VIII. मुख्य सड़कों के लिए भूमि आरक्षण:-

- (1) ड्राईंग में विहित की गई मुख्य सड़कों के लिए भूमि का आरक्षण निम्न प्रकार से किया जायेगा:

क्रम संख्या	प्रकार	नाम	भूमि आरक्षण
1.	वी-1	हिसार-अम्बाला सड़क (राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या-52)	वर्तमान चौड़ाई, दोनों ओर 30 मीटर चौड़ी हरित पट्टी के साथ (नगरपालिका सीमा से बाहर)
2.	वी-2	परिधिय सड़क	वर्तमान चौड़ाई दोनों ओर 30 मीटर चौड़ी हरित पट्टी के साथ
3.	वी-1(ए)	बरवाला-हांसी राष्ट्रीय राजमार्ग (148-बी.)	वर्तमान चौड़ाई दोनों ओर 30 मीटर चौड़ी हरित पट्टी के साथ (नगरपालिका सीमा से बाहर)
4.	वी-1बी	अनुसूचित सड़क (बरवाला- अग्रोहा, बरवाला-जीन्द)	वर्तमान चौड़ाई दोनों ओर 30 मीटर चौड़ी हरित पट्टी के साथ (नगरपालिका सीमा से बाहर)
5.	वी-3	सेक्टर रोड	45 मीटर चौड़ी
6.	वी-3(ए)	सेक्टर रोड	30 मीटर चौड़ाई के साथ 30 मीटर हरित पट्टी उत्तर-पश्चिम की तरफ

- (2) अन्य सड़कों की चौड़ाई और सीधार्ड, सेक्टर योजना के अनुसार अथवा कालोनियों की अनुमोदित अभिविन्यास योजना के अनुसार होगी। विकास योजना में दर्शाए गए प्रस्तावित मार्ग जहां-जहां भू-परिस्थितियों के कारण असंभाव्य होंगे, वहां सरकार कारणों का उल्लेख करते हुए इन्हें पुनःसंरचित/समाप्त करने में सक्षम होगी।
- (3) व्यापार योग्य फर्श क्षेत्र अनुपात का लाभ, विनिर्दिष्ट पॉलिसी के अनुसार सेक्टर सड़क या हरित पट्टी तथा खुला क्षेत्र अंचलों के अधीन आने वाली भूमि के लिए प्रदान की गई अनुज्ञप्तियों के लिए अनुज्ञात किया जा सकता।

IX. विद्यमान या भूमि उपयोग में वैध परिवर्तन की अनुमति प्राप्त अनुरूप उपयोग:-

- (1) विकास योजना में अनुरूप उपयोग अंचल से भिन्न अंचलों में विद्यमान परियोजनाओं के संबंध में, निदेशक द्वारा निर्धारित की जाने वाली नियत अवधि, जो कि दस वर्ष से अधिक न हों, के लिए ऐसे अनुरूप उपयोग जारी रखने की अनुमति दी जाएगी बशर्ते कि सम्बद्ध भवन का स्वामी:-
- (क) निदेशक को स्थल के बाह्य विकास के लिए, उस द्वारा यथानिर्धारित अनुपातिक प्रभारों को तथा जब भी निदेशक द्वारा इस निमित्त ऐसा करने के लिए कहा जाये, के भुगतान का वचन देता है;
- (ख) अंतरिम अवधि के दौरान निदेशक की संतुष्टि के अनुसार बहिःस्राव के निष्कासन की सुनिश्चित व्यवस्था करे; तथा;
- (ग) अनुरूप उपयोग के क्षेत्र में विद्यमान परियोजना के विस्तार की अनुमति नहीं होगी।
- (2) उन परियोजनाओं के बारे में, जिन्हें भूमि उपयोग की मान्य स्वीकृति है तथा जो विकास योजना में अनुरूप उपयोग अंचल से भिन्न अवस्थित हैं, ऐसे अनुरूप उपयोग जारी रखने के लिए अनुमत किए जाएंगे, बशर्ते कि सम्बद्ध भवन का स्वामी:-
- (क) निदेशक को स्थल के बाह्य विकास के लिए उस द्वारा यथा निर्धारित अनुपातिक प्रभारों तथा जब निदेशक द्वारा इस निमित्त ऐसा करने के लिए कहा जाये के भुगतान का वचन देता है;
- (ख) अंतरिम अवधि के दौरान निदेशक की संतुष्टि के अनुसार बहिःस्राव के लिए संतोषजनक व्यवस्था करे।

X. अननुरूप उपयोग बन्द करना :-

- (1) यदि किसी भूमि का अननुरूप उपयोग दो वर्ष या इससे अधिक अवधि के लिए लगातार बन्द रहा हो, तो उसे समाप्त हुआ समझा जायेगा और केवल अनुरूप अनुमत उपयोग के अनुसार ही भूमि के पुनः उपयोग या पुनःविकास की अनुमति दी जायेगी।
- (2) यदि अननुरूप उपयोग भवन, आग, बाढ़, विस्फोट, भूकम्प, लड़ाई, दंगा या किसी अन्य प्राकृतिक आपदा से इसके पुनरुत्पादन मूल्य के 50 प्रतिशत या इससे अधिक क्षतिग्रस्त हो जाता है, तो उसे केवल अनुमत उपयोग के लिए पुनःविकसित करने की अनुमति दी जायेगी।
- (3) खण्ड IX के अधीन शामिल परियोजनाओं के समाप्त होने के बाद, भूमि केवल अनुरूप उपयोग के लिए पुनः विकसित करने या उपयोग में लाने के लिए अनुमत की जायेगी।
- (4) खण्ड IX(1) के अधीन नियत अवधि की समाप्ति के बाद भूमि केवल अनुरूप उपयोग के लिए पुनः विकसित या उपयोग में लाने के लिए अनुमत की जाएगी।

XI. सेक्टर योजना और आंचलिक योजना के अनुरूप विकास:-

विनियम-IX में यथा उपबन्धित को छोड़कर, मुख्य भूमि उपयोग में किसी भी भूमि को भवन निर्माण प्रयोजनार्थ उपयोग तथा विकास के लिए तब तक अनुमत नहीं किया जाएगा जब तक प्रस्तावित उपयोग और विकास, सेक्टर योजना और आंचलिक योजना अथवा अनुमोदित कालोनी योजना, जिसमें भूमि अवस्थित है, में दिखाये गये ब्यौरे के अनुसार न हो।

XII. अनुमोदित अभिविन्यास या आंचलिक योजना का भाग बनने वाले विशिष्ट स्थल:-

किसी प्लॉट पर भवन निर्माण या पुनःनिर्माण की अनुमति तब तक नहीं दी जायेगी जब तक कि-

- (i) प्लॉट अनुमोदित कालोनी का भाग न हो या प्लॉट ऐसे क्षेत्र में न हो, जिसके लिए विनियम XVII में यथा उपबन्धित अनुसार छूट दी गई है; तथा
- (ii) निदेशक की संतुष्टि अनुसार प्लॉट तक पहुंच के लिए सड़क की व्यवस्था हो और सड़क बनी हो।

XIII. विभिन्न प्रकार के भवनों के प्लॉटों का न्यूनतम आकार:-

- (1) विभिन्न प्रकार के उपयोगों के लिए प्लॉटों के न्यूनतम आकार निम्न अनुसार होंगे:-

क्रम संख्या	भूमि उपयोग	आकार		
i.	रिहायशी प्लॉट	50 वर्ग मीटर	59.8 वर्ग गज	538.20 वर्ग फीट
ii.	सरकार द्वारा अनुमोदित आर्थिक सहायता प्राप्त औद्योगिक आवास या गन्दी बस्तियों में रहने वालों के लिए आवास स्कीम में रिहायशी प्लॉट	35 वर्ग मीटर	41.86 वर्ग गज	376.74 वर्ग फीट
iii.	दुकान एवं रिहायशी प्लॉट	100 वर्ग मीटर	119.60 वर्ग गज	1076.40 वर्ग फीट
iv.	शापिंग बूथ जिनमें सामने बरामदा या पत्थर तथा ईंट पैदल मार्ग शामिल हो	20 वर्ग मीटर	23.92 वर्ग गज	215.28 वर्ग फीट
v.	स्थानीय सेवा उद्योग प्लॉट	100 वर्ग मीटर	119.60 वर्ग गज	1076.40 वर्ग फीट
vi.	हल्के उद्योग प्लॉट	250 वर्ग मीटर	299 वर्ग गज	2691 वर्ग फीट
vii.	मध्यम उद्योग प्लॉट	8000 वर्ग मीटर	9568 वर्ग गज	86112 वर्ग फीट

- (2) रिहायशी और वाणिज्य विकास के लिये वर्ग आवास कालोनी, प्लॉटिड रिहायशी कालोनी और वाणिज्य कालोनी के लिए क्षेत्र मानदण्ड, समय-समय पर, अधिसूचित नीतियों के अनुसार होंगे। तथापि, यदि वर्ग आवास स्कीम हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण या किसी अन्य सरकारी एजेंसी द्वारा जारी की जाती है, तो वर्ग आवास स्थल का आकार योजना में यथा विनिर्दिष्ट होगा।

XIV. विभिन्न प्रकार के भवनों के अन्तर्गत आच्छादित क्षेत्र, ऊँचाई और आकार:-

विशिष्ट प्लॉट/ स्थल पर अनुमत आच्छादित क्षेत्र, फर्श क्षेत्र अनुपात तथा ऊँचाई विहित पॉलिसी पैरामीटर, भवन संहिता/ नियमों तथा/या ऐसे प्लॉट/स्थल के जोनिंग प्लान में यथा अधिकथित द्वारा शासित होंगे।

XV. भवनों की अगली ओर तथा पिछली ओर भवन पंक्ति:-

ये भवन संहिता/नियमों के अनुसार तथा/या ऐसे क्षेत्र के जोनिंग प्लान में यथा अधिकथित उपबन्धित होगी।

XVI. वास्तुकला संबंधी नियंत्रण:-

जहां कहीं भी वास्तुकला संबंधी नियंत्रण आवश्यक समझा जाता है, तो प्रत्येक भवन, हरियाणा भवन संहिता, 2017 के खण्ड 6.4 के अधीन बनाये गए वास्तुकला संबंधी नियंत्रण के अनुरूप होगा।

XVII. कृषि अंचल में भूमि उपयोग में ढील:-

कृषि अंचल में आने वाली किसी भूमि के मामले में, सरकार इस विकास योजना के उपबन्धों में निम्नलिखित हेतु ढील दे सकती है,-

- (क) भूमि के आवासीय अथवा औद्योगिक कालोनी में उपयोग तथा विकास हेतु, बशर्ते उपनिवेशक द्वारा यह भूमि वास्तविक तिथि से पहले उक्त उपयोग तथा विकास के लिए क्रय की गई हो और उपनिवेशक नियमानुसार इस प्रयोजन के लिए अनुमति प्राप्त करता है।
- (ख) व्यक्तिगत स्थल के रूप में भूमि उपयोग हेतु (औद्योगिक कालोनी से भिन्न) बशर्ते कि:-
- वास्तविक तिथि से पूर्व भूमि क्रय की गई हो;
 - सरकार की संतुष्टि हो गई हो कि उद्योग की आवश्यकता इस प्रकार की है कि उपयुक्त अंचल में वैकल्पिक स्थल के नियतन की प्रतीक्षा नहीं की जा सकती;
 - भू-स्वामी, नियमों के अधीन यथा अपेक्षित भवन निर्माण के लिए अनुमति प्राप्त करता है; तथा
 - भू-स्वामी, निदेशक द्वारा निर्धारित अनुपातिक प्रभारों जब भी कभी इस निमित्त निदेशक द्वारा मांग की जाये, का भुगतान निदेशक को करने का वचन देता है और अंतरिम अवधि में बहिःस्राव के निकास की संतोषजनक व्यवस्था करता है।

व्याख्या:- विनियम में शब्द "क्रय" से अभिप्राय है; पूर्ण स्वामित्व अधिकारों का अर्जन करना तथा क्रय इत्यादि के करार के रूप में, कोई कमतर अधिकार नहीं।

- (ग) ऐसा स्थल रक्षा संकर्म अधिनियम, 1903 (1903 का केन्द्रीय अधिनियम 7) के अधीन रक्षा संस्थापनाओं, यदि कोई हो, के इर्द गिर्द घोषित वर्जित पट्टी के अन्तर्गत न आता हो।

XVIII. सघनता:-

दोनों ओर से 20 प्रतिशत की विभिन्नता सहित प्रत्येक रिहायशी सेक्टर, ड्राईंग में दर्शायी गई सेक्टर सघनता तथा इसके अतिरिक्त नई एकीकृत अनुज्ञापन पॉलिसी, दीन दयाल जन आवास योजना पॉलिसी तथा अफोर्डेबल ग्रुप हाऊसिंग पॉलिसी, में यथा विहित सघनता में विकसित किया जाएगा। 20 प्रतिशत ग्रुप हाऊसिंग कम्पोनन्ट पॉलिसी रिहायशी सेक्टर में भी लागू होगी।

XIX. कृषि अंचल में आबादी देह के बाहर फार्म गृहों की व्यवस्था:-

केवल भू-स्वामी (स्वामियों) को वास्तविक उपयोग के लिए फार्म गृहों की अनुमति दी जाएगी बशर्ते कि किसी शहरी क्षेत्र में उसका अपना कोई आवास नहीं हो, चूंकि कृषि अंचल में फार्म गृहों को अनुमत करने के लिए वास्तविक उद्देश्य फार्म के छोटे भाग पर कृषकों की आवासीय आवश्यकताओं को पूरा करना है ताकि वह उस फार्म पर निवास करने के दौरान अपने कृषि उत्पाद की देख-रेख कर सकें। इसलिए आबादी देह के बाहर कृषि अंचल में निम्नलिखित शर्तों पर फार्म गृह अनुमत किया जा सकता है, यदि भूमि का क्षेत्र 2 एकड़ या इससे अधिक है:-

क्रम संख्या	फार्म हाउस का आकार	आवासीय इकाई का मुख्य भवन	मुख्य आवासीय इकाई का अनुषंगी भवन
(i) स्थल आच्छादन	न्यूनतम 2 एकड़ तक परन्तु विकास योजना अनुसार सड़क आरक्षण तथा प्रस्तावित सड़क की चौड़ाई के अधीन आने वाली भूमि/क्षेत्र भूमि उपयोग में परिवर्तन की अनुमति हेतु मान्य नहीं होगी। किन्तु कृषि अंचल में आने वाले आवेदित 2 एकड़ क्षेत्र में से हरित पट्टी/ प्रतिबंधित पट्टी के अधीन आने वाले क्षेत्र को छोड़ते हुए शेष क्षेत्र 1.5 एकड़ से कम नहीं होना चाहिए।	250 वर्ग गज के समकक्ष रिहायशी प्लॉट के लिये यथा लागू।	फार्म की भूमि का एक प्रतिशत (मजदूरों/ नौकरों के क्वार्टरों के लिए 40 प्रतिशत से अधिक का उपयोग नहीं किया जायेगा)

क्रम संख्या	फार्म हाउस का आकार	आवासीय इकाई का मुख्य भवन	मुख्य आवासीय इकाई का अनुषंगी भवन
	3 एकड़ तक	375 वर्ग गज के समकक्ष रिहायशी प्लॉट के लिये यथा लागू।	—सम—
	4 एकड़ तक और अधिक	500 वर्ग गज के समकक्ष रिहायशी प्लॉट के लिये यथा लागू।	—सम—
(ii)	ऊँचाई तथा मंजिल	11 मीटर, तीन मंजिलें	4 मीटर एकल मंजिल

- (iii) दूरी: कृषि भूमि के सभी किनारों से कम से कम 10 मीटर दूर बशर्ते कि यदि फार्म हाउस से संबद्ध भूमि सड़क के साथ लगती है, तो गृह का निर्माण सड़क के किनारे से कम से कम निम्नलिखित दूरी पर किया जायेगा:—

क्रम संख्या	सड़क	चौड़ाई
(क)	जहां सड़क अनुसूचित सड़क का बाईपास या द्रुतमार्ग है	100 मीटर
(ख)	जहां सड़क अनुसूचित सड़क है या जैसा विकास योजना में दर्शाया गया है	30 मीटर
(ग)	कोई अन्य सड़क	10 मीटर

- (iv) पहुँच सड़क:—

राजस्व रिकार्ड में परिभाषित कोई राजस्व रास्ता/सड़क।

- (v) तहखाना:—

तहखाना, भू-तल आच्छादन की अधिकतम सीमा तक अनुमत किया जाएगा और उपयोग हरियाणा भवन संहिता, 2017 के अनुसार अनुज्ञात होगा।

- (vi) पुश्तवान, अटारी तथा परछती तल:—

पुश्तवान, अटारी और परछती तल की अनुमति भवन के भीतर उक्त निर्बन्धनों के साथ-साथ विकास योजना के अंचल विनियमों के खण्ड-II में दी गई परिभाषा में नियत निर्बन्धनों के अधीन दी जायेगी।

- (vii) सेवायें, जल आपूर्ति तथा जल निकास:—

- (क) यदि फार्म गृह का निर्माण किया जाता है, तो फार्म में मानव उपयोग के लिए अच्छी पीने योग्य जल आपूर्ति उपलब्ध होनी चाहिए।
- (ख) डेरी फार्म के मामले में छायावानों की सफाई हेतु खुली स्वच्छ निकास नालियां अथवा ढकी हुई निकास नालियों की व्यवस्था की जाये, सभी भवनों के मामले में, वर्षा जल के निकास हेतु निकास नालियों की व्यवस्था की जानी है।
- (ग) नियमों के उपबन्धों के अनुसार मानव और पशुओं के अपशिष्ट निस्तारण के लिए मलाशय की व्यवस्था की जाये।

(घ) मलाशय और खुले कुएं अथवा नलकूप के बीच दूरी नियमों में यथा उपबन्धित अनुसार होगी;

- (viii) स्वामी को फार्म हाउस की मुख्य आवासीय इकाई और उसके अनुषंगी भाग के इर्द-गिर्द चार दीवारी के निर्माण की अनुमति दी जायेगी तथा फार्म के शेष क्षेत्र के इर्द-गिर्द कंटीली तारों वाली बाड़ लगाने की अनुमति होगी।

- (ix) केन्द्रीय भूजल बोर्ड द्वारा यथा घोषित अत्यधिक शोषित अथवा सकंटमय क्षेत्र से भिन्न क्षेत्र में फार्म हाउस की स्थापना हेतु भूमि उपयोग में परिवर्तन की अनुमति पर विचार किया जायेगा:

परन्तु सरकार कृषि अंचल के उचित उपयोगिता के लिए राज्य सरकार/राज्य अभिकरण द्वारा प्रायोजित किसी स्कीम के लिए फार्म के न्यूनतम आकार में संशोधन कर सकती है।

XX. सूचना प्रौद्योगिकी इकाईयों और साईबर पार्को/साईबर शहरों के लिए उपबन्ध:—

- (i) अवस्थिति:—

(क) सूचना प्रौद्योगिकी इकाईयां केवल औद्योगिक क्षेत्र/औद्योगिक अंचल में अवस्थित होंगी;

- (ख) साईबर पार्क/सूचना प्रौद्योगिकी पार्क एकीकृत विकास के रूप में सेक्टर सड़क के साथ लगते हुए या तो औद्योगिक क्षेत्र या औद्योगिक अंचल में अवस्थित होंगे। यद्यपि, ऐसे पार्कों में किन्हीं विनिर्माण इकाइयों को अनुज्ञात नहीं किया जाएगा।
- (ग) साईबर शहर—ऐसी सुविधा की अवस्थिति सरकार द्वारा विनिश्चित की जाएगी।

(ii) आकार:—

क्रम संख्या	प्रकार	आकार
1	सूचना प्रौद्योगिकी औद्योगिक इकाई	1 से 5 एकड़
2	साईबर पार्क/ सूचना प्रौद्योगिकी पार्क	5 से 15 एकड़
3	साईबर सिटी	न्यूनतम 50 एकड़

(iii) विविध:—

(I) पार्किंग:—

पार्किंग, समय-समय पर यथा संशोधित, हरियाणा भवन संहिता, 2017 के उपबन्धों के अनुसार होगी।

(II) अन्य क्रियाकलाप:—

- (क) आनुषांगिक वाणिज्यिक क्रियाकलाप जैसे बैंक रैस्टोरेंट, इश्योरेंस कार्यालय इत्यादि, को साईबर पार्क/ सूचना प्रौद्योगिकी पार्क के कुल क्षेत्र के 4 प्रतिशत निर्बन्धन के अधीन रहते हुए अनुमति दी जायेगी;
- (ख) साईबर शहर के क्षेत्र का केवल 5 प्रतिशत क्षेत्र वर्ग आवास के लिए अनुमत किया जायेगा तथा इस साईबर शहर के कुल क्षेत्र का 4 प्रतिशत वाणिज्यिक/संस्थागत उपयोगों के लिए अनुमत किया जायेगा;
- (ग) साईबर शहर में रिहायशी प्लाटिड विकास की अनुमति नहीं दी जायेगी;
- (घ) साईबर शहर परियोजना यदि कृषि अंचल में अनुज्ञप्त हो, तो उद्यमी जल आपूर्ति तथा अन्य सुविधाओं जैसे मल जल निस्तारण/निकास नालियां इत्यादि का प्रबन्ध करेगा।

(III) सरकार कोई अन्य शर्त अधिरोपित कर सकती है जैसा समय-समय पर आवश्यक समझे।

XXI. संचार टावरों की स्थापना :—

नियंत्रित क्षेत्र के भीतर संचार टावर स्थापित करने के लिए अनुमति, समय-समय पर यथा संशोधित विभाग की पालिसी/अनुदेश दिनांक 10 मार्च, 2015 के अनुसार प्रदान की जाएगी।

XXII. भूकम्पीय आपदा से सुरक्षा :—

विकास योजना क्षेत्र में सभी विकास/भवन क्रियाकलापों को भारतीय मानक आई.एस. 1893:2002, के भूकम्पीय क्षेत्र मानचित्र के अनुसार, विकास योजना क्षेत्र में भूकम्पीय क्रियाकलापों की तीव्रता को ध्यान में रखते हुए किया जाएगा। उपरोक्त को ध्यान में रखते हुए, समग्र शहरी विकास, घटना की उक्त तीव्रता की सम्भाव्यता हेतु सुरक्षा के लिए जांच की जाएगी तथा भवनों तथा अवसंरचना में अपेक्षित भूकम्पीय प्रतिरोध, जो आवश्यक पाया जाए, उन्नत किया जाएगा।

XXIII. नियंत्रित क्षेत्र में स्थित ईंटों के भट्टे :—

नियंत्रित क्षेत्रों में स्थित ईंट भट्टे सक्षम प्राधिकारी द्वारा, समय-समय पर, जारी सम्बंधित नीति/दिशा-निर्देशों के द्वारा शासित होंगे।

XXIV. विकास योजना में ढील :—

सरकार अत्यन्त कठिनाई की दशा में अथवा वास्तविक तिथि से पूर्व निर्मित किसी ढांचे को बचाने के दृष्टिगत, ऐसे विकास प्रभारों के भुगतान पर और ऐसी अन्य शर्तों पर, जो वह लगाना उचित समझे, साम्य और न्याय के सिद्धान्तों पर विकास योजना के किसी भी उपबन्ध में ढील दे सकती है।

परिशिष्ट क			
भूमि उपयोगों का वर्गीकरण			
मुख्य कोड	उपकोड	मुख्य वर्ग	उपवर्ग
100		रिहायशी	पड़ोस-पद्धति पर रिहायशी सैक्टर
200		वाणिज्यिक	
	210		परचून व्यवसाय
	220		थोक व्यवसाय
	230		भांडागार और भंडारण
	240		कार्यालय और बैंक जिसमें सरकारी कार्यालय भी शामिल है।
300		औद्योगिक	
	310		सेवा उद्योग
	320		हल्के उद्योग
	330		व्यापक उद्योग
	340		भारी उद्योग
400		परिवहन तथा संचार	
	410		रेलवे यार्ड, रेलवे स्टेशन तथा साईडिंग
	420		सड़कें, सड़क परिवहन डिपो और पार्किंग क्षेत्र, ईंधन स्टेशन तथा गैरज
500		जन उपयोगितायें	
	510		जल आपूर्ति संस्थापन जिसमें शोधन संयंत्र भी शामिल है
	520		जल निकास और सफाई संस्थापनायें जिनमें निस्तारण कार्य भी शामिल है,
	530		विद्युत शक्ति संयंत्र उपस्टेशन आदि
	550		टोस अपशिष्ट प्रबन्धन स्थल
600		सार्वजनिक और अर्ध-सार्वजनिक	
	610		सरकारी प्रशासन, केन्द्रीय सचिवालय, जिला कार्यालय, विधि न्यायालय, जेलें, पुलिस थाने, राज्यपाल तथा राष्ट्रपति निवास
	620		शिक्षा, सांस्कृतिक और धार्मिक संस्थायें
	630		चिकित्सा तथा स्वास्थ्य संस्थायें
	640		मुख्यतः गैर वाणिज्यिक किस्म के थियेटर आपेरा हाऊस आदि जैसी सांस्कृतिक संस्थायें
700		खुले स्थान	
	710		खेलकूद मैदान, स्टेडियम, क्रीड़ा मैदान
	720		पार्क
	730		हरित पट्टी, बाग, कृषि वानकी/फूलों की खेती तथा अन्य मनोरंजन संबंधी उपयोग
	740		कब्रिस्तान, शमशान घाट आदि
	760		जल निकास/झील
800		कृषि भूमि	
	890		डेरी फार्मिंग

परिशिष्ट ख

मुख्य भूमि उपयोगों के अधीन दी गई अनुमत गतिविधियां, सरकार द्वारा स्वीकृत पालिसी/मापदंडों तथा सेक्टर/कालोनी में सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्थल पर यथा अनुमत अनुसार अनुमत की जाएगी।

I. रिहायशी अंचल:-

- (i) आवासीय
- (ii) सामाजिक, सामुदायिक, धार्मिक और आमोद प्रमोद गृह
- (iii) जन उपयोगिता भवन
- (iv) शैक्षणिक भवन और सभी प्रकार के विद्यालय और महाविद्यालय, जहाँ आवश्यक हो
- (v) स्वास्थ्य संस्थायें
- (vi) सिनेमा
- (vii) वाणिज्यिक और व्यवसायिक कार्यालय
- (viii) परचून की दुकानें, ढाबे और रैस्तरां
- (ix) स्थानीय सेवा उद्योग
- (x) ईंधन स्टेशन
- (xi) बस स्टाप, तांगा, टैक्सी, स्कूटर तथा ऑटो/रिक्शा स्टैंड
- (xii) नर्सरियां और हरित गृह
- (xiii) रिहायशी उपयोग में अनुषंगी कोई अन्य छोटी-छोटी जरूरतें
- (xiv) सितारा होटल
- (xv) क्लब/सामुदायिक केन्द्र
- (xvi) संचार टावर
- (xvii) अतिथि/ बोर्डिंग आवास
- (xviii) कोई अन्य उपयोग, जिसे सरकार लोकहित में विनिश्चित करे।

II. वाणिज्यिक अंचल:-

- (i) परचून व्यापार
- (ii) थोक व्यापार
- (iii) भांडागार और भंडारण
- (iv) वाणिज्यिक कार्यालय और बैंक
- (v) रैस्तरां तथा अस्थाई आवास गृह जिसमें धर्मशाला और पर्यटक गृह आदि जैसे रिहायशी स्थान प्रदान करने वाली सार्वजनिक सहायता संस्थाएं शामिल हैं
- (vi) सिनेमा, होटल, मोटल तथा वाणिज्यिक आधार पर चलने वाले और लोगों के इकट्ठा होने वाले स्थान जैसे थियेटर, क्लब, ड्रामा क्लब आदि
- (vii) व्यावसायिक स्थापनायें
- (viii) प्रथम तथा उच्चतर मंजिलों पर निवास
- (ix) स्थानीय सेवा उद्योग
- (x) जन उपयोगिता भवन
- (xi) ईंधन स्टेशन और सर्विस गैरेज
- (xii) माल चढ़ाने और उतारने वाले यार्ड
- (xiii) पार्किंग स्थल, बस स्टाप, टैक्सी, तांगा और आटो/रिक्शा स्टैंड
- (xiv) नगर पार्क
- (xv) संचार टावर
- (xvi) कोई अन्य उपयोग, जिसे सरकार लोकहित में विनिश्चित करे।

III. औद्योगिक अंचल:-

- (i) हल्के उद्योग
- (ii) मध्यम उद्योग

- (iii) घृणाजनक और परिसंकटमय उद्योग
 (iv) भारी उद्योग
 (v) सर्विस उद्योग
 (vi) भांडागार और भंडारण
 (vii) पार्किंग, माल चढ़ाने और उतारने वाले क्षेत्र
 (viii) ट्रक स्टैंड / बस स्टाप, टैक्सी तांगा और आटो/रिक्शा स्टैंड
 (ix) सेक्टर के कुल क्षेत्र की अधिकतम तीन प्रतिशत की सीमा के अध्याधीन जन उपयोगिता, सामुदायिक भवन, परचून की दुकानें, बैंक, ढाबे, रेस्टोरेंट, दो/तीन/पांच सितारा होटल तथा बीमा कार्यालय निम्नानुसार हैं:-

क्रम संख्या	सुविधा का नाम	क्षेत्र		सेक्टर में कुल सुविधाएं	वाणिज्यिक घटक	अधिकतम भूतल आच्छादन	फर्श क्षेत्र अनुपात	पहुँच सड़क
		न्यूनतम	अधिकतम					
1.	ढाबा	500 वर्ग मीटर	1000 वर्ग मीटर	2	50 वर्ग मीटर	40 प्रतिशत	0.40	न्यूनतम 18 मीटर
2.	रेस्टोरेंट	1000 वर्ग मीटर	2000 वर्ग मीटर	2	10 प्रतिशत	30 प्रतिशत	1.50	न्यूनतम 18 मीटर
3.	दो/तीन सितारा होटल	1.0 एकड़	2.5 एकड़	2	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	वाणिज्यिक नीतिनुसार	न्यूनतम 24 मीटर
4.	पाँच सितारा होटल	2.5 एकड़	4.0 एकड़	1	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	वाणिज्यिक नीतिनुसार	सेक्टर विभाजक सड़क जिस पर सर्विस का प्रावधान हो।

- (x) ईंधन स्टेशन तथा सर्विस गैरेज
 (xi) निदेशक द्वारा अनुमत लिक्विड पेट्रोलियम गैस गोदाम
 (xii) साईबर पार्क/सूचना प्रौद्योगिकी पार्क/सूचना प्रौद्योगिकी औद्योगिक इकाइयां
 (xiii) स्वास्थ्य सुविधाएं जैसे अस्पताल, औषधालय, नर्सिंग होम तथा क्लीनिक:

क्रम संख्या	सुविधा का नाम	क्षेत्र		सेक्टर में कुल सुविधाएं	रिहायशी घटक	अधिकतम भूतल आच्छादन	फर्श क्षेत्र अनुपात
		न्यूनतम	अधिकतम				
1.	अस्पताल	2.5 एकड़	5.0 एकड़	1	15 प्रतिशत	35 प्रतिशत	1.50
2.	औषधालय	1.0 एकड़	1.5 एकड़	1	15 प्रतिशत	35 प्रतिशत	1.50
3.	नर्सिंग होम	250 वर्ग मीटर	500 वर्ग मीटर	2	शून्य	60 प्रतिशत	1.00
4.	क्लीनिक	250 वर्ग मीटर	500 वर्ग मीटर	2	शून्य	60 प्रतिशत	1.00

- (xiv) औद्योगिक कालोनी कम से कम 15 एकड़ में होगी। इस क्षेत्र का उपयोग अपर मुख्य सचिव, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग हरियाणा की यथा अद्यतन संशोधित पालिसी संख्या मिसलेनियस 388/पी.ए.(आर बी)/2015/7/16/2006-2टीसीपी, दिनांक प्रथम अक्टूबर, 2015 के अनुसार होगा।
 (xv) संचार टावर
 (xvi) तैयार मिश्रण कंक्रीट संयंत्र, बेट मिश्रण संयंत्र, गर्म मिश्रण संयंत्र इत्यादि
 (xvii) धर्म कांटा

(xviii) सर्विस गैरज, बिक्री/प्रदर्शन केन्द्र-एवं-सर्विस गैरज का विवरण निम्नानुसार प्रकार है:-

क्रम संख्या	सुविधा का नाम	क्षेत्र (एकड़ में)		वाणिज्यिक घटक	अधिकतम भूतल आच्छादन	फर्श क्षेत्र अनुपात	पहुंच मार्ग	ऊँचाई
		न्यूनतम	अधिकतम					
1	सर्विस गैरज	0.5	1	शून्य	60 प्रतिशत	1.25	न्यूनतम 18 मीटर या सेक्टर सड़क के साथ प्रस्तावित सर्विस सड़क	18 मीटर
2	बिक्री/प्रदर्शन केन्द्र-एवं-सर्विस गैरज	0.5	2	अनुज्ञेय फर्श क्षेत्र अनुपात का 10 प्रतिशत	60 प्रतिशत	1.25	न्यूनतम 18 मीटर या सेक्टर सड़क के साथ प्रस्तावित सर्विस सड़क	18 मीटर

टिप्पण: *वाणिज्यिक घटक के विषय में फीस तथा प्रभार वाणिज्यिक दरों पर उद्गृहीत किए जाएंगे;

*विद्यमान/पहले से भूमि उपयोग परिवर्तन अनुमति प्राप्त सर्विस गैरज को बिक्री/प्रदर्शन केन्द्र की अनुमति देने हेतु उपरोक्त मानदण्डों को पूरा करने के अध्याधीन विचारा जाएगा।

(xix) कोई अन्य उपयोग, जिसे सरकार लोकहित में विनिश्चित करे।

IV. परिवहन तथा संचार अंचल:-

- रेलवे यार्ड, रेलवे स्टेशन और साईडिंग
- परिवहन नगर, सड़कें और परिवहन डिपो और पार्किंग क्षेत्र
- हवाई अड्डा और हवाई स्टेशन
- दूरभाष केन्द्र
- प्रसारण केन्द्र
- दूरदर्शन केन्द्र
- अनुमोदित स्थलों और स्थानों पर कृषि, बागवानी और नर्सरिज
- ईंधन स्टेशन और सर्विस गैरज
- पार्किंग स्थल, बस स्टाप-शैल्टर, टैक्सी, टांगा और ओटो/रिक्शा स्टैंड
- रसद केन्द्रों/कंटेनर यार्डस, अंतर्देशीय कंटेनर डिपो, कंटेनर फ्रेट स्टेशन
- संचार टावर
- धर्म कांटा
- सेक्टर के कुल क्षेत्र की अधिकतम 20 प्रतिशत की सीमा तक भांडागार
- वर्तमान नीति के अनुसार ढाबा।
- सेक्टर के कुल शुद्ध योजनागत क्षेत्र के अधिकतम 15 प्रतिशत की सीमा तक औद्योगिक इकाइयां, जोकि यथा संशोधित दिनांक 19 मार्च, 2021 के नीति निर्देशों में दिये गये अन्य नियमों/मापदंडों की अनुपालना के अधीन होगी।

V. जन उपयोगितायें:-

- जल सप्लाई, संस्थापनाएं जिसमें शोधन संयंत्र भी शामिल हैं
- जल निकास और सफाई स्थापनाएं इसमें मलजल शोधन संयंत्र तथा निपटान कार्य भी शामिल हैं
- विद्युत शक्ति संयंत्र तथा सबस्टेशन जिसमें ग्रिड सब-स्टेशन भी शामिल है
- गैस संस्थापनाएं तथा गैस वर्कस
- ठोस अपशिष्ट प्रबन्धन स्थल

VI. सार्वजनिक तथा अर्धसार्वजनिक उपयोग अंचल

- सरकारी कार्यालय, सरकारी प्रशासन केन्द्र, सचिवालय और पुलिस थाना
- शैक्षणिक, सांस्कृतिक और धार्मिक संस्थायें
- चिकित्सा स्वास्थ्य संस्थायें

- (iv) नागरिक/सांस्कृतिक और सामाजिक संस्थान जैसे थियेटर, ओपेरा हाउस इत्यादि जो मुख्यतः गैर वाणिज्यिक किस्म के हों।
- (v) रक्षा से सम्बन्धित भूमि
- (vi) ढाबा, रैस्टोरैन्ट निम्न अनुसार:-

क्रम संख्या	सुविधा का नाम	क्षेत्र		सेक्टर में कुल सुविधाएं	वाणिज्यिक घटक	अधिकतम भूतल आच्छादन	फर्श क्षेत्र अनुपात
		न्यूनतम	अधिकतम				
1.	ढाबा	500 वर्ग मीटर	1000 वर्ग मीटर	2	50 वर्ग मीटर	50 प्रतिशत	40 प्रतिशत
2.	रैस्टोरैन्ट	1000 वर्ग मीटर	2000 वर्ग मीटर	2	10 प्रतिशत	30 प्रतिशत	150 प्रतिशत

- (vii) संचार टावर
- (viii) ईंधन स्टेशन
- (ix) कोई अन्य उपयोग, जिसे सरकार लोकहित में विनिश्चित करे।

VII. खुले स्थान

- (i) खेलकूद मैदान, स्टेडियम तथा क्रीड़ा मैदान
- (ii) पार्क, हरित पट्टी, बाग, कृषि वानकी/फूलों की खेती तथा अन्य मनोरंजनात्मक उपयोग
- (iii) कब्रिस्तान, शमशान घाट इत्यादि
- (iv) निदेशक की अनुमति से सड़कों के साथ ईंधन स्टेशन, बस पंक्ति/शैल्टर
- (v) अनुसूचित सड़कों तथा मुख्य सड़कों के साथ हरित पट्टी में सार्वजनिक उपयोगिता सेवाएं जैसे इलैक्ट्रिक ग्रिड स्टेशन प्रेषण लाईनें, संचार लाईनें, जल आपूर्ति लाईनें सीवरज लाईनें, ड्रेनेज लाईनें।
- (vi) जल निकास/झील/जल पुर्नःभरण क्षेत्र
- (vii) संचार टावर
- (viii) मेला स्थल तथा बहु उपयोगी मैदान
- (ix) कोई अन्य उपयोग, जिसे सरकार लोकहित में विनिश्चित करें।

VIII. कृषि अंचल

- (i) कृषि, बागवानी, डेरी और मुर्गी पालन
- (ii) आबादी देह के भीतर गांव घर
- (iii) अंचल विनियम XIX में यथा निर्धारित निर्बन्धनों के अधीन आबादी देह के बाहर फार्म हाउस
- (iv) वन रोपण विकास तथा मनोरंजन के लिए उसका कोई भाग
- (v) आबादी देह के समीप वर्तमान गांव का विस्तार यदि यह परियोजना, केन्द्र सरकार या राज्य सरकार द्वारा अनुमोदित या प्रायोजित हो
- (vi) दुग्ध अवशीतन केन्द्र और पैस्चयूरीकरण केन्द्र
- (vii) बस अड्डा और रेलवे स्टेशन
- (viii) अनिवार्य भवनों सहित हवाई अड्डा
- (ix) बेतार केन्द्र
- (x) निदेशक द्वारा अनुमोदित स्थलों पर अनाज गोदाम, भंडारण स्थल
- (xi) मौसम कार्यालय
- (xii) भू-जल निकास और सिंचाई, पन बिजली कार्य केन्द्र और सिंचाई के लिए नलकूप
- (xiii) टेलीफोन और बिजली प्रेषण लाईनें ओर खम्भे
- (xiv) खनन तथा उत्खनन कार्य जिसमें चूना तथा ईंटों के भट्टे, पत्थर खदानें और क्रेशिंग शामिल हैं जो नियमों तथा अनुमोदित स्थल पर, के अधीन रहते हुए हैं।
- (xv) शमशान और कब्रिस्तान
- (xvi) ईंधन स्टेशन और सर्विस गैरेज

(xvii) नवीकरणीय और गैर नवीकरणीय उर्जा शक्ति संयंत्र

(xviii) निदेशक के अनुमोदन से तरल पेट्रोलियम पदार्थ भण्डारण गोदाम

(xix) लघु औद्योगिक इकाइयों को निम्नलिखित शर्तों की पूर्ति के अधीन रहते हुए अनुमति दी जाएगी, बशर्ते ऐसा स्थल रक्षा संस्थापनाओं, यदि कोई हो, के इर्द गिर्द रक्षा संकर्म अधिनियम, 1903 (1903 का केन्द्रीय अधिनियम 7) के अधीन वर्जित पट्टी के भीतर नहीं होना चाहिए तथा अनुसूचित सड़क, राष्ट्रीय राजमार्ग तथा राज्य राजमार्ग के अलावा अन्य सड़क पर स्थित हो:

क. स्थल मानदंड		
अंचल	मानदंड	
	शहरीकरण क्षेत्र से 2 किमी के भीतर (परिधीय सड़कों को छोड़कर, यदि शहरी सीमा पर प्रस्तावित किया गया हो)	शहरीकरण क्षेत्र से 2 किमी से अधिक (परिधीय सड़कों को छोड़कर, यदि शहरी सीमा पर प्रस्तावित किया गया हो)
कम संभावित क्षेत्र	किसी भी क्षेत्र की श्वेत, हरित तथा नारंगी श्रेणी की इकाइयां	किसी भी क्षेत्र की श्वेत, हरित तथा नारंगी श्रेणी की इकाइयां
ख. पहुँच मानदंड		
निम्न संभावित क्षेत्र	भूमि उपयोग परिवर्तन की अनुमति देने के लिए न्यूनतम 6 करम चौड़ी राजस्व सड़क/सार्वजनिक सड़क पर विचार किया जाएगा। तथापि, यदि औद्योगिक उपयोग हेतु परिवर्तन की अनुमति 5 करम (27.5 फुट) चौड़े राजस्व मार्ग/सार्वजनिक सड़क पर दी गई है, तो उस सड़क पर भूमि उपयोग में परिवर्तन की अनुमति के लिए आवेदन, इस शर्त के अध्याधीन विचारा जाएगा कि आवेदन करने वाले स्थल के सामने पहुँच को 6 करम (33 फुट) करने हेतु परियोजना प्रत्यार्तक आवेदित स्थल में से एक करम (5.5 फुट) चौड़ी पट्टी ग्राम पंचायत/स्थानीय प्राधिकरण को हिब्बानामा/उपहार विलेख करता है।	

(xx) अनुसूचित सड़कों, राष्ट्रीय राजमार्ग तथा राज्य राजमार्ग के अलावा सार्वजनिक सड़क/रास्ता, जिसकी चौड़ाई 30 फुट से कम न हो, पर गैर प्रदूषणकारी मध्यम और बड़े पैमाने की कृषि आधारित उद्योग, बशर्ते कि स्थल ऐसी स्थापना, यदि कोई हो, के लिए यथा लागू सुरक्षा स्थापना के आसपास प्रतिबन्धित पट्टी के भीतर नहीं होना चाहिए।

(xxi) निर्बन्धित/हरित पट्टी के बाहर क्षेत्र में राष्ट्रीय राजमार्ग/अनुसूचित सड़कों के साथ ढाबे रैस्टोरेन्ट, मोटल, रिसोर्ट तथा मन-बहलाव पार्क/थीम पार्क निम्न अनुसार होंगे:

क्रम संख्या	अनुज्ञाय किया कलाप	क्षेत्र		वाणिज्यक घटक	अधिकतम भूतल आच्छादन	फर्श क्षेत्र अनुपात
		न्यूनतम	अधिकतम			
1.	ढाबा	1000 वर्ग मीटर	1 एकड़	50 वर्ग मीटर	40 प्रतिशत	40 प्रतिशत
2	रैस्टोरेन्ट	2000 वर्ग मीटर	1 एकड़	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	150 प्रतिशत
3	बैंक्विट सुविधाओं सहित मोटल	2.5 एकड़	5 एकड़	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	150 प्रतिशत
4	रिसोर्ट	4 एकड़	10 एकड़	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	150 प्रतिशत
5	मन-बहलाव पार्क/थीम पार्क	2.5 एकड़	10 एकड़	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	50 प्रतिशत

परन्तु पहुँच अनुज्ञा यदि स्थल राष्ट्रीय राजमार्ग पर अवस्थित है, तो भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण तथा यदि स्थल अनुसूचित सड़क पर अवस्थित है, तो कार्यकारी अभियन्ता, लोक निर्माण (भवन तथा सड़क) विभाग से प्राप्त की गई है।

(xxii) बैक्विट हाल:

अनुज्ञेय अचल	कृषि अचल
पहुंच	1. पहुंच सड़क की चौड़ाई कम से कम 18 मीटर होनी चाहिए। 2. यदि स्थल अनुसूचित सड़क पर स्थित हो, तो इस रास्ते की अनुमति कार्यकारी अभियंता, लोक निर्माण (भवन तथा सड़क) विभाग से अपेक्षित है। 3. राष्ट्रीय राजमार्ग से भी पहुंच विचारी जा सकती है, यदि स्थल चौराहा/ पहुंच मार्ग से न्यूनतम दूरी मानक पूरा करते हो तथा न्यूनतम 7 मीटर चौड़ी सेवा सड़क पर अवस्थित हो या आवेदक भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण (एन एच ए आई) से पहुंच की पूर्व अनुज्ञा प्रस्तुत करता है।
अपेक्षित क्षेत्र	न्यूनतम : 2.5 एकड़ आधिकतम : 5.00 एकड़
फर्श क्षेत्र अनुपात	50 प्रतिशत
भूतल आच्छादन	30 प्रतिशत
परिवर्तन प्रभार	वाणिज्यिक उपयोग के लिए विहित दर का 50 प्रतिशत
फर्श क्षेत्र अनुपात के भीतर अनुज्ञेय अनुषांगिक उपयोग	उपहार दूकान, एस टी डी बूथ, खिलौना केन्द्र तथा फूलों की दूकाने इत्यादि के लिए अनुज्ञात फर्श क्षेत्र अनुपात का 10 प्रतिशत
पार्किंग	स्थल क्षेत्र का न्यूनतम 25 प्रतिशत

नोट:-

नगरपालिका सीमा के भीतर विवाह महल/बैक्वेट हॉल का प्रावधान शहरी स्थानीय निकायों के विभाग द्वारा अनुमोदित तथा समय-समय पर संशोधित नीति के अनुसार होगा।

(xxiii) माईक्रोवेव स्तूप/स्टेशन, भूकम्प केन्द्र तथा दूरसंचार केन्द्र

(xxiv) संचार टावर

(xxv) सरकार या सरकारी एजेंसी द्वारा संविदा अथवा कार्य हेतु अल्पावधि के लिए लगाए जाने वाले तैयार मिश्रण कंक्रीट संयंत्र, बेट मिश्रण संयंत्र, गर्म मिश्रण संयंत्र इत्यादि।

(xxvi) सर्विस गैरज, बिक्री/प्रदर्शन केन्द्र एवं-सर्विस गैरज का विवरण निम्न अनुसार है:-

क्रम संख्या	सुविधा का नाम	क्षेत्र (एकड़)		वाणिज्यिक घटक	अधिकतम भूतल आच्छादन	फर्श क्षेत्र अनुपात	पहुंच मार्ग	उंचाई
		न्यूनतम	अधिकतम					
1	सर्विस गैरज	0.5	1	शून्य	60 प्रतिशत	1.25	18 मीटर या सैक्टर सड़क के साथ सर्विस सड़क	18 मीटर
2	बिक्री/प्रदर्शन केन्द्र-सह-सर्विस गैरज	0.5	2	अनुज्ञेय फर्श क्षेत्र अनुपात का 10 प्रतिशत	60 प्रतिशत	1.25	18 मीटर या सैक्टर सड़क के साथ सर्विस सड़क	18 मीटर

टिप्पणी: * वाणिज्यिक घटक के विषय में फीस तथा प्रभार वाणिज्यिक दरों पर उद्गृहीत किए जाएंगे;

* विद्यमान/पहले से भूमि उपयोग परिवर्तन अनुमित प्राप्त सर्विस गैरज को बिक्री/प्रदर्शन केन्द्र की अनुमति देने हेतु उपरोक्त मानदण्डों को पूर्ण करने की दिशा में ही विचार किया जाएगा।

(xxvii) धर्म कांटा

(xxviii) शिक्षण संस्थान

(xxix) कोई अन्य उपयोग, जिसे सरकार लोकहित में, विनिश्चित करे।

IX. बिल्कुल निषिद्ध उपयोग

उचित अनुज्ञप्ति के बिना पेट्रोलियम और अन्य प्रज्ज्वलनीय सामग्री का भंडारण

परिशिष्ट-1

सूचना प्रौद्योगिकी उद्योग के स्कोप/परिभाषा में सम्मिलित की गए उद्योगों की श्रेणियां

(क) डैस्कटाप

पर्सनल कम्प्यूटरर्स

सरवर्स

वर्क स्टेशन

नोडस

टरमिनलस

नैटवर्क पी.सी.

होम पी.सी.

लैपटॉप कम्प्यूटरर्स

नोट बुक कम्प्यूटरर्स

पामटॉप कम्प्यूटरर्स/पी.डी.ए.

(ख) नैटवर्क कंट्रोलर कॉर्ड/मेमोरी के अन्तर्गत :

नैटवर्क इन्टरफेस कार्ड (एन.आई.सी.)

एडोप्टर इथरनेट/पी.सी.आई./ई.आई.एस.ए./कोम्बो/पी.सी.एम.आई.सी.ए.

एस.आई.एम.एम.मेमोरी

डी.आई.एम.एम.मेमोरी

सैन्ट्रल प्रोसेसिंग यूनिट(सी.पी.यू.)

कन्ट्रोलर एस.सी.एस.आई./ ऐरे

प्रोसेसर का प्रोसेसर/ प्रोसेसर पावर मोडयूल/ अपग्रेड

(ग) स्टोरेज यूनिट्स के अन्तर्गत :

हार्ड डिसक ड्राईव्स/हार्ड ड्राईव्स

आर.ए.आई.डी. डिवाइसिस एवं उसके कन्ट्रोलर

फ्लोपी डिस्क ड्राईव

सी.डी.रोम ड्राईव

टेप ड्राईव्स डी.एल.टी. ड्राईव्स/डी.ए.टी.

आपटिकल डिस्क ड्राईव

अन्य डिजीटल स्टोरेज डिवाइज

(घ) अन्य :

की बोर्ड

मोनीटर

मारुस

मल्टीमीडिया किट्स

(ङ) प्रिन्टर तथा आउटपुट डिवाइसिस के अन्तर्गत :

डोट मैट्रिक्स

लेजरजेट

इन्कजेट

डेस्कजेट

एल.ई.डी. प्रिन्टर्स

लाईन प्रिन्टर्स

प्लॉटर्स

पास बुक प्रिन्टर्स

(च) नेटवर्किंग उत्पाद के अन्तर्गत:

हब्स
रूटर्स
स्विचिस
कोन्सनट्रेटर्स
ट्रांसरिसिवर्स

(छ) सॉफ्टवेयर के अन्तर्गत :

एप्लीकेशन्स सॉफ्टवेयर
आपरेटिंग सिस्टम
मिडल वेयर/फर्म वेयर

(ज) कंप्यूटर सिस्टम के लिए लगने वाली पावर सप्लाई के अन्तर्गत :

स्विच मोड पावर सप्लाई
अनइन्टरप्टिड पावर सप्लाई

(झ) नेटवर्किंग/केबलिंग तथा उससे संबंधित उपकरण :

(सूचना प्रौद्योगिकी उद्योग से संबंधित)
फाईबर केबल
कोपर केबल
केबल्स
कनेक्टर्स, टर्मिनल ब्लॉक
जैक पैनेल्स, पैच कोर्ड
मॉडिंग कोर्ड / वायरिंग ब्लॉक
सरफेस माउंट बक्से

(ञ) कन्ज्यूमेबल्स के अन्तर्गत :

सी.डी.रोम/कम्पैक्ट डिस्क
फ्लोपी डिस्क
टैप्स डी.ए.टी./डी.एल.टी.
रिबन्स
टोनर्स
इन्कजेट कार्टेजिस
आऊटपुट डिवाइसिस को लगने वाली इंक

(ट) इलेक्ट्रॉनिक कम्पोनेन्ट :

प्रिंटेड सर्किट बोर्ड/पापुलेटिड पी.सी.बी.
प्रिंटेड सर्किट बोर्ड/पी.सी.बी.
ट्रांजिस्टर्स
इन्टैग्रेटेड सर्किट्स/आई.सी.एस.
डायोड्स/थाईरिस्टर्स/एल.ई.डी.
रेसिस्टर्स
केपेसिटर्स
स्विचिस (आन/आफ, पुश बटन्स, रोकर्स इत्यादि)
प्लग्स/सोकेट्स/रिलेज
मेगनेटिक हेड्स, प्रिन्ट हेड्स
कनेक्टर
माइक्रोफोन्स/स्पीकर्स
फ्यूजिस

(ठ) टैलीकम्यूनिकेशन इक्वीपमेन्ट के अन्तर्गत :

टैलीफोन
 विडियो फोन
 फेसी माईल मशीन/फैक्स कार्ड
 टैली प्रिन्टर/टैलेक्स मशीन
 पी.ए.बी.एक्स./ई.पी.ए.बी.एक्स./आर.ए.एक्स./एम.ए.एक्स. टैलीफोन एक्सचेंज
 मल्टीप्लेक्सर्स/म्यूजिस
 मोडम्स
 टैलीफोन आन्सरिंग मशीन
 टैलीकम्यूनिकेशन्स स्वीचिंग एपरेटर्स
 एन्टेना तथा मास्ट
 वायरलैस डेटाकोम इक्वीपमेन्ट
 रिसीविंग इक्वीपमेन्ट लाईक पेजर्स, मोबाईल/सैल्यूलर फोन इत्यादि
 वी.एस.ए.टी.ज.
 वीडियो कोन्फेरेंसिंग इक्वीपमेन्ट
 वीडियो एवं डिजिटल सिंगनलिंग के लिए लगने वाले सैट टाप बक्से के अन्तर्गत

(ढ) सूचना प्रौद्योगिकी को समर्थ बनाने वाली सेवायें वह व्यवसायिक क्रिया तथा सेवायें हैं जिसके अन्तिम उत्पाद/सेवायें जिनको :

- भारत से बाहर वितरित करने के लिए
- संचार-जाल के लिए वितरित करने के लिए; तथा
- या तो बाहरी ठेके (बाहरी स्रोत) या उस कम्पनी के सुदूर गौण द्वारा उपलब्ध किया हुआ (बाहर अवस्थित)

टिप्पणी :-

सेवाएं जो इनमें शामिल नहीं हैं :

1. सुदूर उत्पादन/विनिर्माण इकाइयां
 2. कम्पनियों के निगमित कार्यालय अथवा उनकी स्थानीय शाखाएं
 3. इन्टरनेट पर वास्तविक व्यवसाय
- निम्नलिखित सेवाएं जो उपरोक्त दिये गये मापदण्ड पूर्ण करती हैं, उन्हें सम्मिलित होंगे :
- (i) बैंक ऑफिस आप्रेशन्स
 - (ii) काल सैन्टरज़
 - (iii) कोन्टैन्ट डिवैल्युमेन्ट अथवा एनीमेशन
 - (iv) डाटा प्रोसेसिंग
 - (v) अभियान्त्रिकी तथा रचना
 - (vi) ज्योग्राफिक इन्फोरमेशन सिस्टम सर्विसेज
 - (vii) मानव संसाधन सेवायें
 - (viii) बीमा दावा प्रोसेसिंग
 - (ix) लीगल डाटा बेस
 - (x) मैडीकल ट्रान्सक्रिप्शन
 - (xi) पे-रोल
 - (xii) सुदूर रख-रखाव
 - (xiii) राजस्व लेखाकरण
 - (xiv) सपोर्ट सैन्टर
 - (xv) वैब-साईट सर्विसेज

अरुण कुमार गुप्ता,
 प्रधान सचिव, हरियाणा सरकार,
 शहरी स्थानीय निकाय विभाग।

अपूर्व कुमार सिंह,
 प्रधान सचिव, हरियाणा सरकार,
 नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग।

HARYANA GOVERNMENT
TOWN AND COUNTRY PLANNING DEPARTMENT
AND
URBAN LOCAL BODIES DEPARTMENT

Notification

The 29th September, 2021

No. CCP (NCR)/DDP/Barwala(Hisar)/2021/1554.— In exercise of powers conferred by sub-section (4) of section 5 of the Haryana Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963 (Act 41 of 1963) and sub-section (5) of section 203(C) of the Haryana Municipal Act, 1973 (24 of 1973), the Governor of Haryana hereby publishes the Draft Development Plan-2041 A.D of Barwala along with restrictions and conditions given in Annexure 'A' and 'B' proposed to be made applicable to the controlled area specified in Annexure 'B'.

Notice is hereby given that the Draft Development Plan-2041AD shall be taken into consideration by the Government on or after expiry of a period of thirty days from the date of publication of this notification in the official Gazette, together with any objections or suggestions, if any, which may be received by the Director, Town and Country Planning Department, Haryana (addressed to Chief Coordinator Planner, NCR), 2nd Floor, Block A, Nagar Yojna Bhawan, Plot No. 3, Sector 18A, Chandigarh for the area falling out side Municipal Committee limit and Director, Urban Local Bodies Department, Haryana, Bays No. 11-14, Sector-4, Panchkula for the area falling within Municipal Committee limit from any person in respect to the Draft Development Plan, before the expiry of the period so specified.

Drawings

- i. Existing Land Use Plan drawing no. DTP (H) 3573/2012, dated 26th September, 2012.
- ii. Draft Development Plan 2041 A.D. Barwala drawing no. DTP (H) 3679/2019 dated the 2nd July, 2019/ 21st October, 2020.

ANNEXURE-A

EXPLANATORY NOTE ON THE DRAFT DEVELOPMENT PLAN FOR THE CONTROLLED AREA BARWALA-2041 A.D.

1. Introduction:

Excavations carried out in and around Barwala town suggest its association with ancient Harappan culture. Morphology of the town is marked by the narrow lanes, old break, mosque and local depressions which have taken the shape of ponds.

2. Location and Regional Setting:

Barwala Town is situated at 29° 21' North Latitude and 75° 54' East Longitude at an elevation of 214 metres above mean sea level. Barwala is old town situated at a distance of 30 kilometres in the North of the district headquarter, Hisar on National Highway number 52 and Jakhhal-Hisar railway line. Barwala is well connected to surrounding towns i.e. Uklana, Hansi, Agroha, Jind, Hisar and surrounding villages. Barwala Town is Sub-divisional headquarter in Hisar district.

3. Physiography:

Barwala Town and surrounding area forms part of Indo-Gangetic plain. The area as a whole is almost flat alluvial plain dotted with sand hummocks and sand dunes having gentle slope from north-east to south-west. The soil of the area is of sandy loam texture and its Potential of Hydrogen value range from 7.0 to 8.5, which is suitable for crops. Another feature of Barwala Town is numerous water bodies called 'Johars' in local language. Small internal drains passing through the town discharge their load into aforesaid water bodies and these also act as reservoir for disposal of surface run-off. The average groundwater table depth varies from 5 to 15 metres. Barwala Block has been categorised as safe by central ground water board as far as exploitation of underground water is concerned. The average annual rainfall is 330 mm.

4. Climate:

The climate is very hot in summers and very cold in winters. The maximum day temperature during the summer varies between 40 to 46 degree celsius. During winter its ranges between 1.5 degree to 4 degree celsius. The winds are strong and frequent during May to July. Normally, the south-westerly current of summer monsoon brings the rains during July to September period. Intermittent dust storms are also common.

5. Availability of infrastructure:**(a) Utilities:**

Electricity Supply: - The existing power demand of Barwala Town is met through 66 kilovolt Electric sub-station located in Barwala Town and 132 kilovolt grid sub-station located on outskirts of Barwala Town on National Highway number 52. A 1200 Mega Watt thermal Power Station is also located in the vicinity of Barwala Town in village Khedar. Although, hundred percent electrification has been achieved in both urban area as well as rural areas, yet power supply is not round the clock due to gap between demand and supply.

Water supply: - The drinking water supply of Barwala Town and its nearby villages is being looked after by Public Health Engineering Department. The main source of water supply is Canal-based. Public Health Engineering Department has constructed two water works in Barwala Town to cater for existing water demand.

Sewerage system and Drainage: - Approximately 25% of Barwala Town is serviced through Sewer system. Public Health Engineering Department has constructed sewage treatment plant of 6 million litre per day capacity at village Dhani Garan. For rest of the town, sewage is discharged into open drain which discharge their load into existing water bodies (Johars). Barwala Town does not have proper drainage system. Surface run-off during rainy season is discharged into aforesaid existing water bodies through small internal drains as a result water stagnates in ponds during rainy season.

(b) Social infrastructure:

Educational and health facility: - At present there are one Government College and 3 Government Senior Secondary Schools and 5 Government Primary Schools and 10 Senior Secondary Schools and 13 Primary Schools in private sector to cater to educational needs of Barwala Town. One Community Health Centre of 30 beds and 10 private hospitals are functioning in Barwala Town to cater to medical needs.

Community facilities: - There are 4 Dharamshalas, one Cinema hall, Fire Station, 2 grid substations, one exhibition ground and 3 parks to serve social and recreational needs of Barwala Town and surrounding area.

6. Economic base of the town:

Since Barwala has very fertile hinterland, its economy depends upon trade and commerce and other services. The trade and commerce shall continue to play important role in supporting the economy of Barwala town in the coming years. Haryana State Agriculture Marketing Board has constructed a grain market and vegetable market in the vicinity of Barwala railway station to cater to the sale of agricultural produce of neighbouring villages and Barwala town.

Barwala town has some industrial base in form of Agro-based industries such as rice shellers, cotton ginning, flour mill, etc. There are 150 small and cottage industrial units engaged in manufacture of various products like iron and steel furniture, mustard oil extraction, etc.

As per census data, 2011, 26.7% of total population of Barwala Town i.e. 43,384 has been intimated as main workers. Out of total main workers, 1,363 are engaged in agriculture (primary sector), 266 are engaged in household industries (secondary sector) and 9,183 are dependent tertiary sector in terms of employment. This sector provides employment to about 80% of the total main workers.

7. Demography:

The decadal growth and projected population of the town is given below:-

Year	Population	Decadal Growth (%)
1971	16917	
1981	17648	4.32
1991	24891	41.04
2001	33132	33.11
2011	43384	30.94
2021	56833	31.00
2031	77293	36.00
2041	110000	42.32
	(Say 1,10,000)	

It is evident from the figures given in the above table that the towns have been showing moderate growth of population. Considering the industrial policy of the State for encouraging rapid industrialisation and urbanisation in low and medium potential zones of the State, it has been assumed that Barwala will grow at a faster rate during the decades 2011-2021 and 2021-2041 due to Rajiv Gandhi Thermal Power Plant and subsequent activities in surrounding area.

8. Existing Transportation Network:

Barwala Town is located at approximately 30 kilometre from district headquarter on National Highway number 52. Two major State highways (i.e. State Highway-10 and State Highway-17, now converted into National Highway-148B) passes through Barwala Town linking it to Agroha, Jind and Hansi, respectively. Barwala Town is also located on Hisar-Ludhiana railway line thus providing railway connectivity to Hisar, Tohana, Jakhal, Sangrur and Ludhiana.

9. Proposal:

Every town has its own unique constraint and potential that impacts its present as well as future growth. In case of Barwala Town, the constraints and the potentials that have affected the urbanisation proposals are explained below

i. Constraints:

The growth of Barwala Town is constrained towards west on account of presence of man-made physical barrier in terms of Hisar-Ludhiana railway line. As per past trend, Barwala town is growing along National Highway number 52 towards south. There is no proper drainage and sewerage system in Barwala town. Domestic sewerage and strong water flow through small internal drains, which discharge their load in existing water bodies (Johars), over a period of time have silted up and closed upon thus reducing their capacity to absorb additional load. Besides, haphazard development that has taken place over the years in Barwala town has made the design of proper circulation pattern a difficult proposition.

ii. Potential:

Notwithstanding its physical barrier, Barwala town has grown considerably towards south along National Highway No. 52 with the steady growth rate of around 30 to 40% during last 3 decades. Barwala town has good linkages with surrounding villages and other towns of the State in terms of National Highway No. 52, State Highway No. 10 and National Highway-148B and Ludhiana-Hisar railway line. Barwala town has adequate electrical infrastructure not only in form of 66 kilovolt electric substation and 132 kilovolt grid station, but also in form of 1200 mega watt thermal Power Station located in the vicinity of Barwala town. Thus, have huge potential for establishment of power intensive industries. Further, Barwala town has adequate canal water supply to support additional domestic water demand as well as water demand of industries. Government has already taken steps to address the problem of drainage and sewage disposal by constructing sewage treatment plant with capacity of 6 million litre per day capacity at village Dhani Garan. Enterprise Promotional Policy, 2015 aims to promote industries in industrially backward blocks/low and medium potential towns of the State. Barwala has huge raw material base for agro industries. Further, trade and commerce is likely to flourish as Barwala town is trading centre for huge fertile hinterland and surrounding villages.

10. Land Use Proposals:

To meet the requirement of various social-economic activities in the town, land is rationally allocated to different land uses taking in account the nature of town as a whole and the relationship between the places of work, living and recreation. The population of Barwala town will be 1,10,000 persons by 2041 A.D. assuming an average population growth rate of 47.5 percent. The existing population of Barwala town as per 2011 census data is 43,384 persons. Therefore, urbanisation proposals are to be made to accommodate additional population of 66,616. The existing area of town is 291 hectare, thus, existing town density is 149 persons per hectare.

Urbanisation proposals are spread over an area of 1,102 hectare (including existing area of town) with the overall town density of 99.82 persons per hectare. The distribution of land uses is given below:-

Sr. No.	Land Use	Proposed Area (in Hectares)	Existing area (in Hectares)	Total Area (in Hectares)	Percentage
1.	Residential	267.00	291.00	558.00	50.63
2.	Commercial	19.00	36.00	55.00	4.99
3.	Industrial	87.00	-	87.00	7.90
4.	Transport and Communication	52.00	70.00	122.00	11.07

Sr. No.	Land Use	Proposed Area (in Hectares)	Existing area (in Hectares)	Total Area (in Hectares)	Percentage
5.	Public utility	25.00	12.00	37.00	3.36
6.	Public and Semi-public	100.00	20.00	120.00	10.89
7.	Open spaces	123.00	-	123.00	11.16
Total Area		673.00	429.00	1102.00	100.00

11. Location of Various Land Uses:**i. Residential:**

The projected population of town is 1, 10,000 persons by 2041 A.D. The population of town in year 2011 A.D. was 43,384 persons. Thus, the total population to be accommodated works out to be 66,616 persons. Assuming residential density of 250 persons per hectare, total area proposed for residential use is 267 hectare in sector 1-A-part, 1-B-part, 2-part, 3-part, 5-part, 6-part and 8-part.

Every residential sector shall be developed to the sector density indicated in the drawing with 20% variation on either side and in addition to it, the density as prescribed in the New Integrated Licensing Policy (NILP), Deen Dayal Jan Awaas Yojana Policy (DDJAY) and Affordable Group Housing policy. 20% Group Housing component policy will also be applicable in a residential sector.

Apart from above proposal, the following provisions of also been made in the development plan:

- The additional area for infrastructure shall be provided in the proposed residential sectors to meet out the requirement of the additional population.
- The minimum width of roads and residential colony/sector shall not be less than 12 metre or as per the applicable policies.
- The minimum area for Park/open spaces in a residential colony/sectors shall be planned in such a manner that it shall meet the minimum norm of 2.5 square meter per person.

ii. Commercial:

The retail trade is concentrated in the old congested streets in form of ribbon development along National Highway-52, Barwala-Jind road and Barwala-Hansi road. To meet the future requirements, the total area proposed under this use is 19 hectare in sector-3 part, 5 part. To complement the existing commercial areas in Barwala town, a commercial strip along Barwala-Hansi road has been proposed. Site for vegetable market (5 acres), auto market (10 acres), meat market (0.5 acres) and informal commercial activities (0.5 acres) have been proposed in sector 3.

iii. Industrial:

Considering the location factor and industrial policy of the Government (Enterprises Promotional Policy-2015), total area proposed under industrial use is 87 hectare in sector-6 part, 7 and 8, which is located on proposed peripheral road and existing NH No. 52. A 30 metre wide green buffer has been proposed between proposed industrial sector 7 & 8.

iv. Transport and Communication:

Total area reserved for this use is 122 hectare. A site measuring 4.50 hectare has been reserved for transport nagar/depot in industrial sector 7. This transport nagar/depot is located at the junction of peripheral road with 45 meter wide sector dividing road and shall cater to logistic requirements of industrial sector 7 as well as that of Barwala town. A site measuring approximately 5 hectare has been reserved for bus stand on peripheral road in commercial belt of sector 3. At present bustand is located in thickly populated and congested part of existing town on National Highway 52.

(a) Road Network:

National Highway Number 52, Jind-Barwala-Agroha scheduled road (State Highway number 10), Barwala-Hansi road (National Highway number 148B) passing through Barwala town has been retained with the existing right of way. 30 meter wide Greenbelt on both sides outside the municipal limit has been proposed. Peripheral Road is proposed with existing width designated as V-2 with 30 meter wide green belt on both sides. Apart from linking and integrating the urbanisable proposals physically, this road would allow safe and speedy movement to the traffic while bypassing the Barwala town. The alignment of aforesaid peripheral road has been aligned with the alignment of Barwala bypass acquired by National Highway Authority of India. Sector dividing roads have been designated as V-3 and V-3 (A) having width of 45 meter and 30 metre

respectively. A 30 metre wide green buffer has been provided along V-3 (A) road. The land reservation for various roads is given below:-

Serial Number	Type	Name	Land reservation
1	V-1	Hisar, Ambala road National Highway 52	Existing width with 30 metres wide Green belt on both sides. (outside Municipal Committee Boundary)
2	V-2	Peripheral road.	Existing width with 30 metres wide Green belt on both side.
3	V-1(A)	Barwala-Hansi (National Highway 148-B)	Existing width with 30 metres wide green belt on both sides. (outside Municipal Committee Boundary)
4	V-1(B)	Schedule road (Barwala-Agroha, Barwala-Jind)	Existing width with 30 metres wide green belt on both sides. (outside Municipal Committee Boundary)
5	V-3	Sector road.	45 meters wide.
6	V-3(A)	Sector road.	30 meters wide with 30 metre wide green buffer on north-west side.

(b) **Over Bridges and Interchanges:**

Railway over bridge has been proposed at the intersection of Ludhiana-Hisar railway line and National Highway number 52. The aforesaid railway over bridge shall provide safe and speedy movement of traffic on National Highway 52.

v. **Public Utilities:**

Drinking water shall be made available from Rajli Minor to serve the projected population of town. To meet water demand and power demand for projected population, an area measuring 25 hectare have been reserved for public utilities in sector 6 and sector 1-A. In addition to above, an area of 12.30 acres has been reserved for construction of additional water works on intersection of Rajli Minor and Barwala-Jind road in agriculture zone. Further, an area of 8 hectare has been reserved for construction of sewage treatment plant in village Dhani Garan in agriculture zone and 4.50 hectare land reserved for cremation ground along Gurana road in agriculture zone. Keeping in view prevailing wind direction, a solid waste disposal site has been proposed in agriculture zone on Barwala-Kharkara village link road.

vi. **Public and Semi-Public Uses:**

A Mini Secretariat and Judicial Complex along with other Government offices have been proposed in sector 2 located at the junction of National Highway number 52 and peripheral road. In addition to this, sector 4 is also reserved for Public and Semi-Public Uses, which is located on peripheral road and proposed 45 meter wide sector dividing road. The total area proposed for this land use is 100 hectare.

vii. **Park and Open Spaces:**

The total area measuring 123 hectare is proposed for open spaces and green belts. The site measuring 29 hectare in sector 1-A and sector 6 has been reserved for open space, which is located on proposed peripheral road. Another site of approximately 3.50 hectare (8.65 acres) has been reserved for multipurpose ground in sector 2 along peripheral road and 11.40 hectare reserved for stadium in sector 1-B. In addition to above, 30 metre wide green belts/buffer have been proposed outside municipal limits along National Highway number 52, Hisar-Ludhiana railway line, Barwala-Jind scheduled road (State Highway 10), Barwala-Agroha scheduled road (State Highway 10), Barwala-Hansi road (National Highway 148B), 30 meter wide sector dividing road between sector 7 and sector 1 (part), 30 meter wide green buffer between industrial sector 7 and sector 8. In addition to above, 18 hectare has been reserved for water bodies for proper recharge of groundwater.

viii. **Agriculture Zone:**

The remaining area surrounding the urbanization proposals, which is predominantly agricultural, is proposed to be reserved as agriculture zone. An agriculture zone, however, would not eliminate the essential building activities within this area, such as the extension of the existing village contiguous to abadi-deh, if undertaken under project approved or sponsored by Government, and ancillary facilities necessary for the maintenance and improvement of this rural area.

Zoning Regulations:

The legal sanctity to the proposals regarding land use is being given to the effect by a set of zoning regulations (Annexure B), which forms a part of this development plan. These regulations will govern the change of land use and standards of development. They also very elaborately detail out the allied and ancillary uses which will be permitted in the various major land uses and stipulate that all changes of land use and development shall be in accordance with the details shown in the development plan thereby ensuring the preparation of detailed sector plans for each sector to guide the development and enforce proper control.

ANNEXURE B**Zoning Regulations:**

Governing use and development of land in the controlled area around Barwala as shown in Drawing No. DTP (H) 3679/2019, dated the 2nd July, 2019 /21st October, 2020.

I. General:-

- (1) These zoning regulations, forming part of the Draft Development Plan for the controlled area around Barwala, town shall be called zoning regulations of the Draft development plan for the controlled area, Barwala.
- (2) The requirements of these regulations shall extend to the whole of the area covered by the Draft Development Plan and shall be in addition to the requirements of the Haryana Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963 (Punjab Act 41 of 1963) and section 203(C), of the Haryana Municipal Act, 1973 (24 of 1973), the Rules framed there under.

II. Definitions: -**In these regulations:-**

- (a) **'Agro based Industries'** means an industrial unit, which uses food grains, fruits or Agro waste as raw-material;
- (b) **'Approved'** means approved by the competent authority;
- (c) **'Building Code'** means the Haryana Building Code 2017;
- (d) **'Building rules'** means the rules contained in part VII of the rules;
- (e) **'Cyber City'** means self contained intelligent city with high quality of infrastructure, attractive surrounding and high-speed communication access to be developed for nucleating the Information Technology concept and germination of medium and large software companies Information Technology Enabled services; wherein no manufacturing units may be allowed;
- (f) **'Cyber Park/Information Technology Park'** means an area developed exclusively for locating software development activities, and Information Technology Enabled services wherein no manufacturing of any kind (including assembling activities) shall be permitted;
- (g) **'Drawing'** means Drawing No DTP (H) 3679/2019, dated the 2nd July, 2019 /21st October, 2020;
- (h) **'Extensive Industry'** means an industry set up with the permission of the Government and in extensive, employing more than 100 workers and may use any kind of motive power of fuel provided they do not have any obnoxious features;
- (i) **'Farm House'** means a house constructed by the owner of a farm at his land for the purpose of:
 - (i) Dwelling unit i.e. main use,
 - (ii) Farm shed i.e. Ancillary use.

Notes:-

- (1) The construction of the farm house shall be governed by the restrictions given under clause XIX regarding 'provision of farm houses outside adadi- deh in agriculture zone'.
- (2) 'Farm sheds' shall be governed by the restriction mentioned in clause XIX regarding building control and site specifications.
- (j) **'Floor Area Ratio (FAR)'** means a quotient obtained by dividing the multiple total covered area of all floors and hundred, by the area of plot i.e.

$$\text{FAR} = \frac{\text{total covered area}}{\text{plot area}} \times 100$$

For the purpose of calculating FAR, cantilevered permitted roof projections, lift room, mumty, balcony, basement or any floor if used for parking, services and storage, stilt area (unenclosed) proposed to be used for parking and pedestrian plaza only, open staircase (without mumty), terrace with or without access, fire staircase, atrium, water tank, open court yard of permitted size shall not be counted towards FAR:

Provided that area under shaft, chutes, lift well and staircase from stilt to next floor shall be counted towards FAR only at once on ground floor:

Provided further that in case the ventilation shaft area is more than 3 square metres, it shall not be counted in FAR;

- (k) **'Fuel Station'** means the fuel filling station providing retail supply of fuel for automobiles which shall include petrol pumps, CNG stations, bio- fuels, charging stations, battery providing stations etc;
- (l) **'Green Belt'** shall mean, strips of land along sector/arterial road shown in the development plan primarily meant for the widening of the sector/arterial road in future or for laying essential services;
- (m) **'Group Housing'** means a building designed and developed in the form of flats for residential purpose or any building ancillary to group housing;
- (n) **'Heavy Industry'** means an industry to be set up in public or semi public or private sector with the permission of the Government (the cost of plant machinery etc. as defined in the industrial policy of the Government);
- (o) **'Information Technology Industrial Units'** means the categories of industries included in the Annexure to the Government of Haryana Information Technology Policy, 2000 and in Appendix-1 to this notification and/or, as may be defined by the Government of Haryana from time to time;
- (p) **'Ledge or Tand'** means a shelf-like projection, supported in any manner whatsoever, except by means of vertical supports within a room itself but not having projection wider than one metres;
- (q) **'Light Industry'** means industry not likely to cause injurious or obnoxious noise, smoke, gas, fumes or odors, dust, effluent and any other nuisance to an excessive degree and motivated by electric power;
- (r) **'Local Service Industry'** means an industry, the manufacture and product of which is generally consumed within the local area, for example: bakeries, ice-cream manufacturing, aerated water, atta chakkies with power, laundry, dry cleaning and dyeing repair and service of automobile, scooters and cycles, repair of household utensils, shoe making and repairing, fuel depots etc. provided no solid fuel is used by them.
- (s) **'Loft'** shall mean an intermediate space between two floors on a residual space with maximum height of 1.5 metres and which is constructed or adopted for storage purposes only;
- (t) **'Material Date'** means the date of publication of notification of various controlled areas declared as under:

Serial Number	Name of Controlled Area and notification number	Material date
1	Controlled Area, Barwala notified <i>vide</i> notification No. CCP (NCR) HSR/BWL-(CA)-2010/507, dated the 17th February, 2010, published in Haryana Government Gazette on dated the 17th February, 2010.	17th February, 2010

- (u) **'Medium Industry'** means all industries other than Light Industry and Local Service Industry and not emitting obnoxious or injurious fumes and odours;
- (v) **'Mezzanine floor'** means an intermediate floor, between two floors, with area restricted to $\frac{1}{2}$ (half) of the area of the lower floor and with a minimum height of 2.3 metres and shall not be lower than 2.3 metres (clear height) above floor level;
- (w) **'Non-conforming use'** in respect of any land or building in a controlled area means the existing use of such land or building which is contrary to the major land use specified for that part of the area in the development plan.
- (x) **'Obnoxious' or 'Hazardous Industry'** means an industry set up with the permission of the Government and is highly capital intensive associated with such features as excessive smoke, noise, vibration, stench, unpleasant or injurious effluent, explosive, inflammable material etc. and other hazards to the health and safety of the community.
- (y) **'Public Utility Service Building'** means any building required for running of public utility services such as water supply, drainage, electricity, post and telegraph and transport and for any municipal service including a fire station.
- (z) **'Rules'** means the rules framed under the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963 (Punjab Act 41 of 1963) the Haryana Municipal Act, 1973 (24 of 1973).
- (za) **'Sector Area' and 'Colony Area' and 'T.P. Scheme Area'** shall means the area of sector or of colony indicated as such in the Development Plan;

Explanation:-

- (1) In this definition the 'Sector Area' or 'Colony Area' or 'T.P. Scheme Area' shall mean the area of the Sector or of Colony or of T.P. Scheme as shown on the drawing on the approved layout plan of the colony/sector/T.P. Scheme which will be excluding the area unfit for building development within the sector or the colony as the case may be.
 - (2) Benefit of 50% of the area falling under major roads and their adjoining green belts, if any, shall be allowed for plotable area/floor area ratio (FAR) in case of plotted/group housing colony;
 - (3) In the layout plan of colony or sector, other than industrial colony/sector, the land reserved for roads, open space, schools, public and community building and other common uses shall not be less than 45% of the gross area of the land under the colony/sector;
 - (4) For the purposes of calculation of sector density or colony density, it shall be assumed that 50 percent of the sector area or colony area will be available for residential plots including the area under Group Housing and that every building plot shall on the average contain three dwelling units each with a population of 4.5 persons per dwelling unit or 13.5 persons per building plot or as incorporated in the zoning plan of the colony/group housing complex. In the case of shop-cum- residential plot, however, only one dwelling unit shall be assumed;
 - (5) Notwithstanding above, the projects approved under specific policy like New Integrated Licensing Policy; Floor Area Ratio and density shall be the governing parameters instead of plotable area;
- (zb) **'Sector Density', 'Colony Density' and T. P. Scheme Density'** shall mean the number of persons per hectares in sector area or T.P. Scheme area or colony area as the case may be;
- (zc) **'Site Coverage'** means ratio expressed in percentage between the area covered by the ground floor of building and the area of the site;
- (zd) **'Small Scale Industries'** means Industrial unit, which is registered as Small-Scale Industry by the Industries Department.
- (ze) **'Subservient to Agriculture'** means development and activities, which are required to assist in carrying out the process of "agriculture" such as tubewells, pump chambers, wind mills, irrigation drains, pucca platform, fencing and boundary walls, water hydrants etc;
- (zf) The terms **'Act', 'Colony', 'Colonizer', 'Development Plan', 'Sector' and 'Sector Plan'** shall have the same meaning as assigned to them in the Punjab Scheduled Roads and Controlled areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963 (Punjab Act 41 of 1963) and Rules, 1965 and the Haryana Municipal Act, 1973 (24 of 1973) and the Rules framed thereunder.
- (zg) Any other term shall have the same meaning as assigned to it in the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963, (Punjab Act 41 of 1963) and the Rules, 1965 and the Haryana Municipal Act, 1973 (24 of 1973) and the rules framed thereunder;

III. Major land uses/zone:

- (1)
 - (i) Residential Zone
 - (ii) Commercial Zone
 - (iii) Industrial Zone
 - (iv) Transport and Communication Zone.
 - (v) Public Utility Zone
 - (vi) Public and Semi-Public Zone
 - (vii) Open Spaces Zone
 - (viii) Agriculture zone
- (2) Classification of major land uses is according to Appendix A.

IV. Division into sectors:-

Major land uses mentioned at serial number (i) to (vii) in zoning regulation-III above, which are land uses for building purposes, have been divided into sectors as shown, on the concerned development plan drawing and each sector shall be designated by specific number as indicated on the drawing.

V. Detailed land uses within major uses :-

Main, ancillary and allied uses, which are subject to the other requirements of these regulations and of the rules, may be permitted in the respective major land use zones are listed in Appendix B sub-joined to these zoning regulations.

VI. Sectors not ripe for development:-

Notwithstanding the reservation of various sectors for respective land uses for building purposes, the Director may not permit any changes in their land use or allow construction of building thereon from considerations of compact and economical development of the controlled area till such time as availability of water supply, drainage arrangement and other facilities for these sectors are ensured to his satisfaction.

VII. Sectors to be developed exclusively through Government enterprises:-

Government may notify any sector for development exclusively by it or by its agencies, in which case, no further permission for change of land use or grant of licence shall be permitted in such sectors.

VIII. Land reservation for major roads :-

- (1) Land reservation for major roads marked in the drawing shall be as under:

Serial Number	Type	Name	Land reservation
1	V-1	Hisar, Ambala road National Highway 52	Existing width with 30 metres wide Green belt on both sides. (outside Municipal Committee Boundary)
2	V-2	Peripheral road.	Existing width with 30 metres wide Green belt on both side.
3	V-1(A)	Barwala-Hansi (National Highway 148-B)	Existing width with 30 metres wide green belt on both sides. (outside Municipal Committee Boundary)
4	V-1(B)	Schedule road (Barwala-Agroha, Barwala-Jind)	Existing width with 30 metres wide green belt on both sides. (outside Municipal Committee Boundary)
5	V-3	Sector road.	45 meters wide.
6	V-3(A)	Sector road.	30 meters wide with 30 metre wide green buffer on north-west side.

- (2) Width and alignment of other roads shall be as per sector plans or as per approved layout plans of colonies. Wherever, road shown in the Development Plan are found to be non-feasible, as per ground condition, Government shall be competent to realign / delete the same after recording the reasons thereof.
- (3) Benefit of tradable Floor Area Ratio, may be allowed against licences granted for the land falling under sector road or green belt and open space zones in accordance with specified policies.

IX. Non-conforming uses either existing or having valid change of land use permission :-

- (1) With regard to the projects existing in the zones other than conforming use zone in the Development Plan, such non-conforming uses shall be allowed to continue for a fixed period to be determined by the Director, but not exceeding ten years; provided that the owner of the building concerned:
- Undertakes to pay to the Director, as determined by him the proportionate charges towards the external development of the site as and when called upon by the Director to do so in this behalf;
 - During the interim period makes satisfactory arrangements for the discharge of effluent to the satisfaction of the Director.
 - Shall not be allowed to expand the existing project within the area of non conforming use.
- (2) With regard to the projects having valid change of land use permissions, and located in the zones other than conforming-use zone in the Development Plan, such non-conforming uses shall be allowed to continue, provided that the owner of the building concerned:
- Undertakes to pay to the Director, as determined by him the proportionate charges towards the external development of the site as and when called upon by the Director to do so in this behalf.
 - During the interim period makes satisfactory arrangements for the discharge of effluent to the satisfaction of the Director.

X. Discontinuance of non conforming uses :-

- (1) If a non-conforming use of land has remained discontinued continuously for a period of two years or more, it shall be deemed to have been terminated and the land shall be allowed to be re-used or re-developed only according to the conforming use.
- (2) If a non-conforming use building is damaged to the extent of 50 percent or more of its re-production value by fire, flood, explosion, earthquake, war, riot or any other natural calamity, it shall be allowed to be re-developed only for a conforming use.
- (3) After the discontinuance of projects included under clause IX, the land shall be allowed to be redeveloped or used only for conforming use.
- (4) After a lapse of period fixed under clause IX (1), the land shall be allowed to be redeveloped or used only for conforming use.

XI. Development to conform to sector plan and zoning plan:-

Except as provided in regulation IX, no land within major land use shall be allowed to be used and developed for building purposes unless the proposed use and development is according to the details indicated in the sector plan and zoning plan or the approved colony plan in which the land is situated.

XII. Individual site to form part of approved layout or zoning plan:-

No permission for erection or re-erection of building on a plot shall be given unless-

- (i) The plot forms a part of an approved colony or the plot is in such area for which relaxation has been granted as provided in regulation XVII; and
- (ii) The plot is accessible through a road laid out and constructed up to the situation of the plot to the satisfaction of the Director.

XIII. Minimum size of plots for various types of buildings:-

- (1) The minimum size of the plots for various types of uses shall be as below:-

Serial number	Land Use	Size		
i.	Residential plot	50 Square meters	59.8 square yard	538.20 square feet
ii.	Residential plot on subsidized industrial housing or slum dwellers housing scheme approved by the Government	35 Square meters	41.86 square yard	376.74 square feet
iii.	Shop-cum-residential plot	100 Square meters	119.60 square yard	1076.40 square feet
iv.	Shopping booths including covered corridor or pavement in front	20 Square meters	23.92 square yard	215.28 square feet
v.	Local service industry plot	100 Square meters	119.60 square yard	1076.40 square feet
vi.	Light industry plot	250 Square meters	299 square yard	2691 square feet
vii.	Medium industry plot	8000 Square meters	9568 square yard	86112 square feet

- (2) The area norms for group housing colony, plotted residential colony and commercial colony shall be in accordance with the policies specified from time to time for residential and commercial development. However, in a case group housing scheme is floated by Haryana Shehri Vikas Pradhikaran or any other Government Agency, the size of group housing site shall be as specified in the scheme.

XIV. Site coverage, height and bulk of building under various types of buildings :-

The site coverage, Floor Area Ratio and height permitted on a specific plot/site shall be governed by the prescribed policy parameters, building code/rules and /or as laid down in the zoning plan of such plot/site.

XV. Building lines in front and rear of buildings :-

These shall be provided in accordance with building code/rules and /or as laid down in the zoning plan of such site.

XVI. Architectural control :-

Wherever architectural control is considered necessary, every building shall conform to architectural control prepared under clause 6.4 of the Haryana Building Code-2017.

XVII. Relaxation of agricultural zone:

In the case of any land lying in Agriculture zone, Government may relax the provisions of this development plan:-

- (a) for use and development of the land into a residential or industrial colony provided the colonizer has purchased the land for the said use and developed prior to the material date and the colonizer secures permission for this purpose as per Rules.
- (b) for use of land as an individual site (as distinct from an industrial colony).

Provided that: -

- (i) the land was purchased prior to the material date;
- (ii) the Government is satisfied that the need of the industry is such that it cannot await alternative allotment in the proper zone;
- (iii) the owner of the land secures permission for building as required under the Rules;
- (iv) the owner of the land undertakes to pay to the Director, as determined by him, the proportionate charges as and when called upon by the Director in this behalf and during the interim period makes satisfactory arrangement for discharge of effluent.

Explanation: The word purchase in the regulation shall mean acquisition of full property right and no lesser title, as agreement to purchase etc.

- (c) the site should not fall within restricted belt notified under the 'Works of Defence Act, 1903' around Defence installations, if any.

XVIII. Density :-

Every residential sector shall be developed to the sector density indicated in the drawing with 20% variation on either side and in addition to it, the density as prescribed in the New Integrated Licensing Policy (NILP), Deen Dayal Jan Awaas Yojna Policy (DDJAY) and Affordable Group Housing policy. 20% Group Housing component policy shall also be applicable in a residential sector.

XIX. Provision of Farm House outside Abadi-Deh in Agricultural Zone :-

Farmhouses shall be allowed only for bonafide use of landowner(s) provided he does not own a house in any urban area because the real objective for allowing farmhouses in agriculture zone is to meet the housing needs of the farmers on a small portion of the farm so that he can take care of his agriculture produce while living on that farm. Hence, a farm house in agriculture zone, outside abadi-deh may be allowed if the area of the land is 2 acres or more on the following conditions :-

(i) Site Coverage	Size of farm house	Main building of the dwelling unit	Ancillary building of main dwelling unit
	2 Acres minimum but CLU permission for the area falling under road reservation/proposed road widening as per Development Plan, shall not be considered. However, the net area should not be less than 1.5 acres after excluding the area falling under the green belt/restricted belt and falling in Agriculture zone from applied area of 2 acres.	As applicable to residential plot equivalent to 250 square yards	One percent of the farm land (not more than 40 percent shall be used for labor/servant quarters)
	Upto 3 acres	As applicable to residential plot equivalent to 375 square yards	-do-
	Upto 4 acres and above	As applicable to residential plot equivalent to 500 square yards	-do-

(ii) Height and Storey	11 metres, three storeyed	4 metres single storey”.
-------------------------------	---------------------------	--------------------------

(iii) **Set back :-**

It shall be at least 10 metres away from the edge of the agricultural land on all sides provided that if land attached to the farm house abuts a road, the house shall be constructed with a minimum set back from the edge of the road as under:

Serial number	Road	Width
(a)	Where the road is by-pass to a scheduled road or an expressway	100 metres.
(b)	Where the road is a Scheduled Road or as shown in the Development Plan.	30 meters
(c)	Any other road.	10 metres.

(iv) **Approach road:-**

Any revenue rasta/ road is defined in the revenue record.

(v) **Basement:-**

Basement shall be permitted to the maximum extent of ground floor coverage and uses are permitted as per the Haryana Building Code-2017.

(vi) **Ledge, Loft and Mezzanine Floor:-**

Ledge, loft and mezzanine floor shall be permitted within the building subject to the restrictions above as well as the restrictions stipulated in the definition given in clause –II of zoning regulation of Development Plan.

(vii) **Service Water Supply and Drainage:-**

- Good potable water supply should be available in the farm for human consumption in case of farm house is built.
- Open sanitary drains or covered drains to be provided to clean the sheds in case of Dairy farms, Drains are to be provided for carrying rain water in case of all buildings.
- Septic tank to be provided for disposal of human and animals waste as per provisions of Rules.
- The distance between the septic tank and open well or tubewell shall be as provided in the Rules.

(viii) The owner shall be permitted to construct boundary wall around the main dwelling unit and ancillary portion thereof and around remaining area of farm barbed wire fencing shall be allowed.

(ix) The Change of Land Use permission for setting up of farmhouse shall be considered in the area other than over exploited or critical areas as declared by Central Ground Water Board.

Provided that Government may amend the minimum size of the farm for any schemes sponsored by the State Government/State agency for the proper utilization of the agriculture zone.

XX. Provisions of Information Technology Units and Cyber Parks/Cyber Cities(i) **Location**

- Information Technology Industrial Units will be located in Industrial Areas / Industrial Zones only;
- Cyber Parks/ Information Technology Parks will be located either in Industrial Areas or Industrial zones abutting sector roads in the form of integrated development. However, no manufacturing units will be permitted in such parks;
- Cyber Cities:- The location of such a facility will be decided by the Government.

(ii) **Size**

Serial Number	Type	Size
1	Information Technology Industrial Unit	1 to 5 acres
2	Cyber Park / Information Technology Park	5 to 15 acres
3.	Cyber City	Minimum 50 Acres

(iii) Miscellaneous**I. Parking**

Parking will be as per the provisions of Haryana Building Code 2017 as amended from time to time.

II. Other Activities

- (a) Incidental commercial activities like Banks, Restaurants, Insurance Offices etc. shall be permitted subject to restriction of 4% of the gross area of the Cyber Park/Information Technology Park;
- (b) Only 5% of the area of the Cyber City shall be allowed for Group Housing and 4% of the total area of the cyber city shall be permitted for Commercial/Institutional uses;
- (c) No residential plotted development shall be allowed in a Cyber City;
- (d) For a Cyber City Project if allowed in Agricultural Zone, the entrepreneur shall make the arrangement of water supply and other facilities like sewage disposal/drainage etc;

III. The Government may impose any other condition as deemed necessary from time to time.**XXI. Setting up of communication towers:-**

Permission of Mobile Towers within the controlled area shall be granted as per the policy justification of departments memo dated 10th March, 2015 as amended from time to time.

XXII. Safety against Seismic Hazards:-

All the developments/building activities in the Development Plan area shall be carried out keeping in view the intensity of the seismic activity in development plan area, as per Seismic zone map of Indian Standard IS 1893:2002, in order to take care of the same the whole urban development shall be checked for safety against said intensity probability of occurrence, and upgraded for required seismic resistance in buildings and infrastructure as found necessary.

XXIII. Brick kilns in controlled areas:-

Siting of the brick kilns in the Controlled Areas shall be governed by the respective policy /guidelines issued by the Competent Authority from time to time.

XXIV. Relaxation of development plan

Government may in case of hardship or with a view to save any structure constructed before the material date, relax any of the provisions of the Development Plan on principles of equity and justice on payment of such development charges and on such other conditions as it may deem fit to impose.

APPENDIX A**Classification of land uses**

Main code	Sub code	Main group	Sub group
100		Residential	Residential sector on neighborhood pattern
200		Commercial	
	210		Retail Trade
	220		Wholesale Trade
	230		Warehousing and Storage
	240		Office and Banks including Government office
300		Industrial	
	310		Service industry
	320		Light industry
	330		Extensive industry
	340		Heavy industry.

Main code	Sub code	Main group	Sub group
400		Transport and communication	
	410		Railway yards, Railway Station and Sidings.
	420		Roads, Road Transport depots and Parking Areas
500		Public utilities	
	510		Water Supply installation including treatment plants
	520		Drainage and Sanitary installation including disposal works
	530		Electric power plants substation etc.
	550		Solid waste sites
600		Public and semi public	
	610		Government Administrative Central Secretariat District Offices, Law Courts, Jails, Police Stations, Governors and President's Residence.
	620		Education, Cultural and Religious Institutions
	630		Medical and Health Institutions
	640		Cultural institution like Theatres, Opera Houses etc. of a predominantly non commercial nature
700		Open Spaces	
	710		Sports grounds, stadium and play grounds
	720		Parks
	730		Green Belts, Garden, Agro forestry/floriculture and other Recreational Uses.
	740		Cemeteries, crematories etc
	760		Water bodies/ lakes/water recharge zone
800		Agricultural land	
	890		Dairy farming

Appendix B

The permissible activities given under main land uses shall be allowed in accordance with the policy/parameters approved by the Government and/or at sites as approved by the Competent Authority in the Sector/Colony/Scheme Plan.

I. Residential zone:

- (i) Residence
- (ii) Social community religious and recreational buildings
- (iii) Public utility buildings
- (iv) Educational buildings and all types of school and college where necessary.
- (v) Health institutions.
- (vi) Cinemas
- (vii) Commercial and professional offices.
- (viii) Retail shops, dhabas and restaurants.
- (ix) Local service industries.
- (x) Fuel stations.
- (xi) Bus stops, tonga, taxi, scooter and auto/rickshaw stand.
- (xii) Nurseries and green houses.
- (xiii) Any other minor needs ancillary to residential use
- (xiv) Starred hotels
- (xv) Clubs/Community Centres

- (xvi) Communication Towers
- (xvii) Guest/Boarding Houses
- (xviii) Any other use, which the Government may in public interest decide

II. Commercial zone

- (i) Retail Trade.
- (ii) Wholesale Trade.
- (iii) Warehouses and storages.
- (iv) Commercial offices and banks.
- (v) Restaurant and Transient Boarding Houses including public assistance institutions providing residential accommodation like Dharamshala, Tourist House etc
- (vi) Cinemas, Hotels, Motels and other places of public assembly like theatres, club, Dramatic Club, etc. run on commercial basis.
- (vii) Professional establishments.
- (viii) Residences on the first and higher floors.
- (ix) Local service industry.
- (x) Public utility buildings.
- (xi) Fuel stations and service garages.
- (xii) Loading and unloading yards.
- (xiii) Parking spaces, bus stops, taxis, tonga and auto/rickshaw stand.
- (xiv) Town parks.
- (xv) Communication Towers
- (xvi) Any other use, which the Government in public interest may decide

III. Industrial zone

- (i) Light industry
- (ii) Medium industry
- (iii) Obnoxious and Hazardous Industry
- (iv) Heavy industry
- (v) Service industry
- (vi) Warehouse and storages
- (vii) Parking, loading and unloading area
- (viii) Truck stand/bus stops, taxi, tonga and auto/rickshaw stand
- (ix) Public utility, community buildings, retail shops, banks, dhabas, restaurants, two/three/five star hotels and insurance offices subject to a maximum limit of 3 percent of the total area of the sector as under: -

Serial number	Name of Facility	Area		No. of facilities in a sector	Commercial component	Maximum Ground Coverage	Floor Area Ratio	Approach Road
		Minimum	Maximum					
1	Dhabas	500 square metre	1000 square metre	2	50 square metre	40 %	40%	Minimum 18 metres
2	Restaurants	1000 square metre	2000 square metre	2	10 %	30 %	150%	Minimum 18 metres
3	Two/ Three Star Hotels	1.0 Acre	2.5 Acres	2	15 %	30 %	As per commercial policy	Minimum 24 metres
4	Five Star Hotels	2.5 Acres	4.0 Acres	1	15 %	30 %	As per commercial policy	Sector Dividing Road with the provision of a service road

- (x) Fuel stations and service garages.
- (xi) Liquid Petroleum Gas godowns permitted by the Director.
- (xii) Cyber Parks/Information Technology Parks/ Information Technology Industrial Units
- (xiii) Health Facilities like Hospital, Dispensary, Nursing Home and Clinic as under:

Serial Number	Name of facility	Area		No. of facilities in a sector	Residential component	Maximum ground coverage	Floor area ratio
		Minimum	Maximum				
1	Hospital	2.5 Acres	5.0 Acres	1	15 %	35 %	1.50
2	Dispensary	1.0 Acre	1.5 Acres	1	15 %	35 %	1.50
3	Nursing Home	250 square metre	500 square metre	2	Nil	60 %	1.00
4	Clinic	250 square metre	500 square metre	2	Nil	60 %	1.00

- (xiv) Industrial Colony with a minimum area of 15 acres. The area utilization shall be as per policy issued vide ACS, T&CP, Haryana, Chandigarh memo no. Misc. 388/PA (RB)/2015/7/16/2006-2TCP dated 1st October, 2015 as amended upto date.
- (xv) Communication Towers
- (xvi) Ready mix concrete plant, wet mix plants, hot mix plants
- (xvii) Weighing Bridge
- (xviii) Service Garage, Sale/Display Centre-cum-service garage as under:

Serial Number	Name of facility	Area (in acres)		Commercial component	Maximum ground coverage	Floor Area Ratio	Approach Road	Height
		Minimum	Maximum					
1	Service Garage	0.5	1	Nil	60%	1.25	Minimum 18 metres or service road along sector road	18 metres
2	Sale/Display Centre-cum-service garage	0.5	2	10% of permissible Floor Area Ratio	60%	1.25	Minimum 18 metres or service road along sector road	18 metres

- Note:** * The fee and charges on commercial component shall be levied on the commercial rates;
 * Existing/already CLU granted service garages shall be considered for grant of permission for sale/display centre subject to fulfillment of the above norms.

- (xix) Any other use, which the Government may, in public interest decide.

IV. Transport and Communication Zone

- (i) Railway yards, railway station and siding
- (ii) Transport Nagar, Roads and Transport depots and parking areas
- (iii) Airports and Air Stations
- (iv) Telephone exchange
- (v) Broadcasting stations
- (vi) Televisions station
- (vii) Agricultural, horticulture and nurseries at approved sites and places
- (viii) Fuel stations and service garages
- (ix) Parking spaces, bus stop-shelters, taxi, Tonga and auto/rickshaw stands
- (x) Logistics Hubs/Container Yards, Inland container Depot, Container Freight Station
- (xi) Weighing Bridge
- (xii) Communication Tower.
- (xiii) Warehouses upto a maximum limit of 20% of the total area of the sector.
- (xiv) Dhabas as per prevailing policies.

- (xv) Industrial units upto a maximum limit of 15% of total Net Planned Area of the sector subject to fulfillment of other norms/parametres defined in policy instructions dated the 19th March, 2021 as amended upto date.

V. Public Utilities

- (i) Water supply installations including treatment plants.
- (ii) Drainage and Sanitary installations including Sewage Treatment Plants and disposal works.
- (iii) Electric Power plant and sub-station including grid sub-station.
- (iv) Gas installations and Gas works.
- (v) Solid Waste Management Sites

VI. Public and semi-public uses zone

- (i) Government offices, Government Administration centers, secretariats and police station.
- (ii) Educational, cultural and religious institutions.
- (iii) Medical health institutions.
- (iv) Civic/cultural and social institutions like theatres, opera houses etc. of predominantly Non-commercial nature.
- (v) Land belonging to Defense.
- (vi) Dhabas, Restaurants as under: -

Serial number	Name of Facility	Area		No. of facilities in a sector	Commercial component	Maximum Ground Coverage	Floor Area Ratio
		Minimum	Maximum				
1	Dhabas	500 square metres	1000 square metres	2	50 square metres	50 %	40%
2	Restaurants	1000 square metres	2000 square metres	2	10 %	30 %	150%

- (vii) Communication towers.
- (viii) Fuel stations
- (ix) Any other use, which the Government in public interest may decide.

VII. Open spaces

- (i) Sports ground, stadium and play grounds
- (ii) Parks, Green Belts, Garden, Agro forestry/floriculture and other Recreational Uses.
- (iii) Cemeteries, crematories etc.
- (iv) Fuel stations, bus queue shelter along roads with the permission of Director
- (v) Public utility services like electric grid station, transmission lines, communication lines, water supply lines, sewerage lines, drainage lines in the green belts along the scheduled roads and major roads.
- (vi) Water bodies/lakes /water recharge zone.
- (vii) Communication Towers
- (viii) Mela Ground and Multipurpose ground
- (ix) Any other use, which the Government may in public interest decide.

VIII. Agriculture zone

- (i) Agricultural, Horticultural, dairy and poultry farming.
- (ii) Village houses within Abadi-deh
- (iii) Farm houses outside abadi-deh subject to restrictions as laid down in zoning regulation XIX
- (iv) Afforestation development of any of the part for recreation
- (v) Expansion of existing village contiguous to abadi-deh if undertaken as a project approved or sponsored by the Central Government or State Government.
- (vi) Milk chilling station and pasteurisation plant
- (vii) Bus Stand and railway station
- (viii) Air ports with necessary buildings
- (ix) Wireless stations

- (x) Grain godowns, storage space at sites approved by the Director
- (xi) Weather stations
- (xii) Land drainage and irrigation, hydroelectric works and tubewell for irrigation
- (xiii) Telephone and electric transmission lines and poles
- (xiv) Mining and extraction operations including lime and brick kilns, stones, quarries and crushing subject to the rules and at approved site
- (xv) Cremation and burial grounds
- (xvi) Fuel station and service garages
- (xvii) Renewable and non-renewable energy power plants.
- (xviii) Liquid Petroleum Gas storage godowns with the approval of the Director
- (xix) Small Scale Industrial units shall be allowed subject to fulfillment of the following conditions, provided that the site should not fall within restricted belt notified under the 'Works Defence Act, 1903' around Defence installations, if any, and approach road other than scheduled roads, National Highway and State Highway:

A. Siting norms		
Zone	Norms	
	Within 2 kilometres from Urbanisable Zone (excluding the peripheral roads, if proposed along urbansiable boundary)	Beyond 2 kilometres from Urbanisable Zone (excluding the peripheral roads, if proposed along urbansiable boundary)
Low potential zone	Green, white and orange category units of any area	Green, white and orange category units of any area
B. Approach norms		
Low Potential zone	Minimum 6 Karam wide revenue rasta/public road be considered for grant of CLU permission However, in case industrial Change of Land Use permission stands granted on 5 Karam wide revenue rasta/ public road, then application for CLU permission on the said road, shall be considered subject to the condition that the project proponent donates 1 Karam wide strip of the applied land to the Gram Panchayat/Local Authority through Hibbanama/gift deed so as to make the approach 6 Karam in front of the applied site.	

- (xx) Non polluting Medium and Large Scale Agro-based Industries on Public road/ rasta not less than 30 feet wide other than scheduled roads, National Highway and State Highway subject to the condition that site should not fall within restricted belt around the defence installation as applicable for such installation if any.
- (xxi) Dhabas, Restaurants, Motels, Resort and Amusement Park/ Theme Park along National Highway/ Scheduled Roads in the area outside restricted/ green belt as under:-

Serial Number	Permissible Activity	Area		Commercial Component	Maximum Ground Coverage	Floor Area Ratio
		Minimum	Maximum			
1	Dhabas	1000 square metres	1 acre	50 square metres	40%	40%
2	Restaurant	2000 square metres	1 acre	15%	30%	150%
3	Motel with banquet facilities	2.5 acres	5 acres	15%	30%	150%
4	Resort	4 acres	10 acres	15%	30%	150%
5	Amusement Park/Theme Park	2.5 acres	10 acres	15%	30%	50%

Provided that the access permission is obtained from National Highway Authority of India if the site is located on National Highway, and from Executive Engineer, Public Works (Building and Roads) Department if the site is located on scheduled road.

(xxii) Banquet Hall:

Permissible Zone	Agriculture
Approach	1. Minimum width of the approach road must be 18 metres. 2. The access permission is required from XEN, PWD (B&R) if the site is located on scheduled road. 3. Approach from National Highways can be considered, if the site fulfills minimum distance norms from intersection/access and is located on minimum 7 meters wide service road or the applicant submits prior permission of access from NHAI.
Area Required	Minimum area: 2.5 acres Maximum area: 5.00 acres
FAR	0.5
Ground Coverage	30%
Conversion Charges	50% of the rates prescribed for commercial use
Permissible Ancillary uses within FAR	10% of the allowed FAR for Gift shop, STD Booth, Toy Centers and flowers shops etc.
Parking	Minimum 25% of the site area

Note: The provision of marriage palace/Banquet Hall within the Municipal Limit shall be as per the policy approved by the Department of Urban Local Bodies and as amended from time to time.

(xxiii) Microwave Towers/Stations, Seismic Centres and Telecommunication Centres

(xxiv) Communication Towers

(xxv) Ready Mix Concrete Plants, Wet mix plants, Hot Mix Plants connected with the projects for which contract or work is assigned by Government or Government agency and to be set up on short term basis.

(xxvi) Service Garage, Sale/Display Centre-cum-service garage as under:

Serial Number	Name of facility	Area (in acres)		Commercial component	Maximum ground coverage	Floor Area Ratio	Approach Road	Height
		Minimum	Maximum					
1	Service Garage	0.5	1	Nil	60%	1.25	Minimum 18 metres or service road along sector road	18 metres
2	Sale/Display Centre-cum-service garage	0.5	2	10% of permissible Floor Area Ratio	60%	1.25	Minimum 18 metres or service road along sector road	18 metres

Note: * The fee and charges on commercial component shall be levied on the commercial rates;

* Existing/already CLU granted service garages shall be considered for grant of permission for sale/display centre subject to fulfillment of the above norms

(xxvii) Weighing Bridge

(xxviii) Educational Institutes.

(xxix) Any other use, which the Government in public interest may decide.

IX. Uses strictly prohibited:

Storages of petroleum and other inflammable material without proper license.

APPENDIX -1**Categories of Industries included in the scope / definition of Information Technology Industry****(A) Computing Devices including**

Desktop

Personal Computer

Servers

Work-station

Nodes

Terminals

Network P.C

Home P.C.

Lap-top Computers

Note Book Computers

Palm top Computer/PDA

(B) Network Controller Card/ Memories including

Network Interface Card (NIC)

Adaptor Ethernet /PCI/EISA/Combo/PCMICA

SIMMs Memory

DIMMs Memory

Central Processing Unit (CPU)

Controller SCSI/Array

Processors Processor/Processor Power Module/Upgrade

(C) Storage Units including

Hard Disk Drives/Hard Drives

RAID Devices and their Controllers

Floppy Disk Drives

C.D. ROM Drives

Tape Drives DLT Drives/DAT

Optical Disk Drives

Other Digital Storage Devices

(D) Other

Key Board

Monitor

Mouse

Multi-media Kits

(E) Printers and Output Devices including

Dot matrix

Laserjet

Inkjet

Deskjet

LED Printers

Line Printers

Plotters

Pass-book Printers

(F) Networking products including

Hubs

Routers

Switches

Concentrators

Trans-receivers

(G) Software including

Application Software

Operating system

Middleware/Firmware

(H) Power supplies to Computer Systems including

Switch Mode Power Supplies

Uninterrupted Power supplies

(I) Networking/Cabling and related accessories

(related to IT Industry)

Fibre Cable

Copper Cable

Cables

Connectors, Terminal Blocks

Jack Panels, Patch Cord

Mounting Cord/Wiring Blocks

Surface Mount Boxes

(J) Consumables including

C.D.ROM /Compact Disk

Floppy Disk

Tapes DAT/DLT

Ribbons

Toners

Inkjet Cartridges

Inks for Output devices

(K) Electronic Components

Printed Circuit Board/Populated PCB

Printed Circuit Board/PCB

Transistors

Integrated Circuits/ICs

Diodes/Thyristor/LED

Resistors

Capacitors

Switches (On/Off, Push button, Rocker, etc.)

Plugs/sockets/relays

Magnetic heads, Print heads

Connectors

Microphones/Speakers

Fuses

(L) Telecommunication Equipment including:

Telephones

Videophones

Facsimile machines/Fax cards

Tele-Printers/Telex machine

PABX/EPABX/ RAX/MAX Telephone Exchange

Multiplexers/Muxes

Modems

Telephone answering machines

Telecommunication Switching Apparatus

Antenna and Mast

Wireless datacom equipment

Receiving equipments like Pagers, mobile/Cellular Phones, etc.

VSATs

Video Conferencing Equipments

* Including Set Top Boxes for both Video and Digital Signaling.

(M) IT Enabled Services are business processes and services, the end products/services of which are:-

- Delivered outside India.
- Delivered over communication network., and
- Either externally contracted (out-sourced) or provided by a remote subsidiary of the same company (out-located).

Note: Services which would not be included are:-

1. Remote production/manufacturing units
2. The Corporate offices of companies or their local branches
3. Virtual business on Internet.

The following services which meet the above criteria would be included:-

- (i) Back-Office Operations
- (ii) Call Centers
- (iii) Content Development or Animation
- (iv) Data Processing
- (v) Engineering and Design
- (vi) Geographic Information System Services
- (vii) Human Resource Services
- (viii) Insurance Claim Processing
- (ix) Legal Database
- (x) Medical Transcription
- (xi) Payroll
- (xii) Remote Maintenance
- (xiii) Revenue Accounting
- (xiv) Supports Centers and
- (xv) Web-site Services.

ARUN KUMAR GUPTA,
Principal Secretary to Government Haryana,
Urban Local Bodies Department.

A. K. SINGH,
Principal Secretary to Government, Haryana,
Town and Country Planning Department.



